

Die Gemeinde Kalchreuth erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 SO - Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 0,7
 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 Private Grünfläche (Abstandsflächen)
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 landwirtschaftlicher Flurweg
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 landwirtschaftlicher Flurweg
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB für Eingriff "Solarpark Steinwiesen"
 Entwicklungsziele
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 Pflanzung Hecke dreireihig (Maßnahme 2)
 extensives Grünland (Maßnahme 3)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Einfriedung Sondergebiet
Hinweise
 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 bestehende Gebäude
 Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
 Bodendenkmal mit Identifikationsnummer
 Gemarkungsgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den
- Ausgefertigt
 (Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den
 Herbert Saft
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 mit Grünordnungsplan sowie 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.
 (Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den
 Herbert Saft
 Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichter und Verkabelung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Unterstand für Weldeliere.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ):
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,8 m für Modultische
 - 5,0 m Wändhöhe bei Nebenanlagen
 - 8,0 m für Kameramast zur Überwachung
 Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände in Verbindung mit der Bestimmung C.4 zur Angleichung von Bodenebenenheiten.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
 - Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen
 Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der gesamten Bauflächen (Sondergebiets) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Zaunedeckse
 V1: Einrichtung der Baustelleneinrichtungsf lächen und Lagerflächen außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z.B. auf Acker-/Wegfl ächen), besonders nicht entlang der Zaunedecksenhabitate im Süden der Fläche
 V2: Bauzeitliche Abzäunung der potenziellen und nachgewiesenen Habitatbereiche der Zaunedeckse entlang der südlichen Grenze der südlichen Teilfläche (siehe Abbildung 2 saP) mit einem Replizienzaun; entlang der südlichen Flurgrenze Fl.Nr. 1569, 1568/2, 1567/3, 1568/2, 1568/2 und Fl.Nr. 1563 (Gmk. Kalchreuth) und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einknicken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung sowie Dokumentation und Meldung an die UNB, oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zaunedeckse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 6.275 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
 Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern.

- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 („Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Durch Fertigstellungs-pflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherchnitt).
 - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ (Grundmischung) entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Artenliste Sträucher: , Mindestqualität 1 x v., Höhe 60-100
- Cornus sanguinea*
Hartiegel
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum lantana
- Hartiegel*
Haselnuss
Eingriffiger Weißdorn
Pflaumentrichen
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Salweide
Wolliger Schneeball
- Externe Ausgleichsflächen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1551 und Fl.Nr. TF. 1535 (3.920,6 qm) gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Vorhaben Bebauungsplan „Solarpark Steinwiesen“ zugeordnet. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:
 - Maßnahme 3
 Extensive Grünlandnutzung mit zweimaliger Mahd ab dem 20.06 und ab dem 20.08 mit Mahdgrutabfuhr. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsatz hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv (bis 0,3 GV/ ha) durch Scha-fen und/oder Hühner beweidet werden; bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
 - Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
 - Innerhalb des einfindenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.
 - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C.6.

- Immissionen
 Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Auch an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen: - Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante, - Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung, - Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen**
 - Gestaltung / Anordnung der Modultische
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.
 - Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
 - Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
 - Höhenentwicklung und Gestaltung
 Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,3 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - Informationstafeln und Beleuchtung
 Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächen-größe von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
 - Zufahrten und befestigte Flächen
 Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasser-durchlässige Beläge zulässig.
- D. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBG einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
 - Denkmalpflege
 Für Bodengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Durchführungsvertrag ist für den Rückbau der Anlage der Ausschluss einer dauerhaften Tiefenlockerung des Bodens nachzuweisen.

Entwurf



Gemeinde Kalchreuth
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 31
"Solarpark Steinwiesen"



maßstab: 1 : 2.000
 datum: 09.11.2023
 bearbeitet: mw/sd

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

