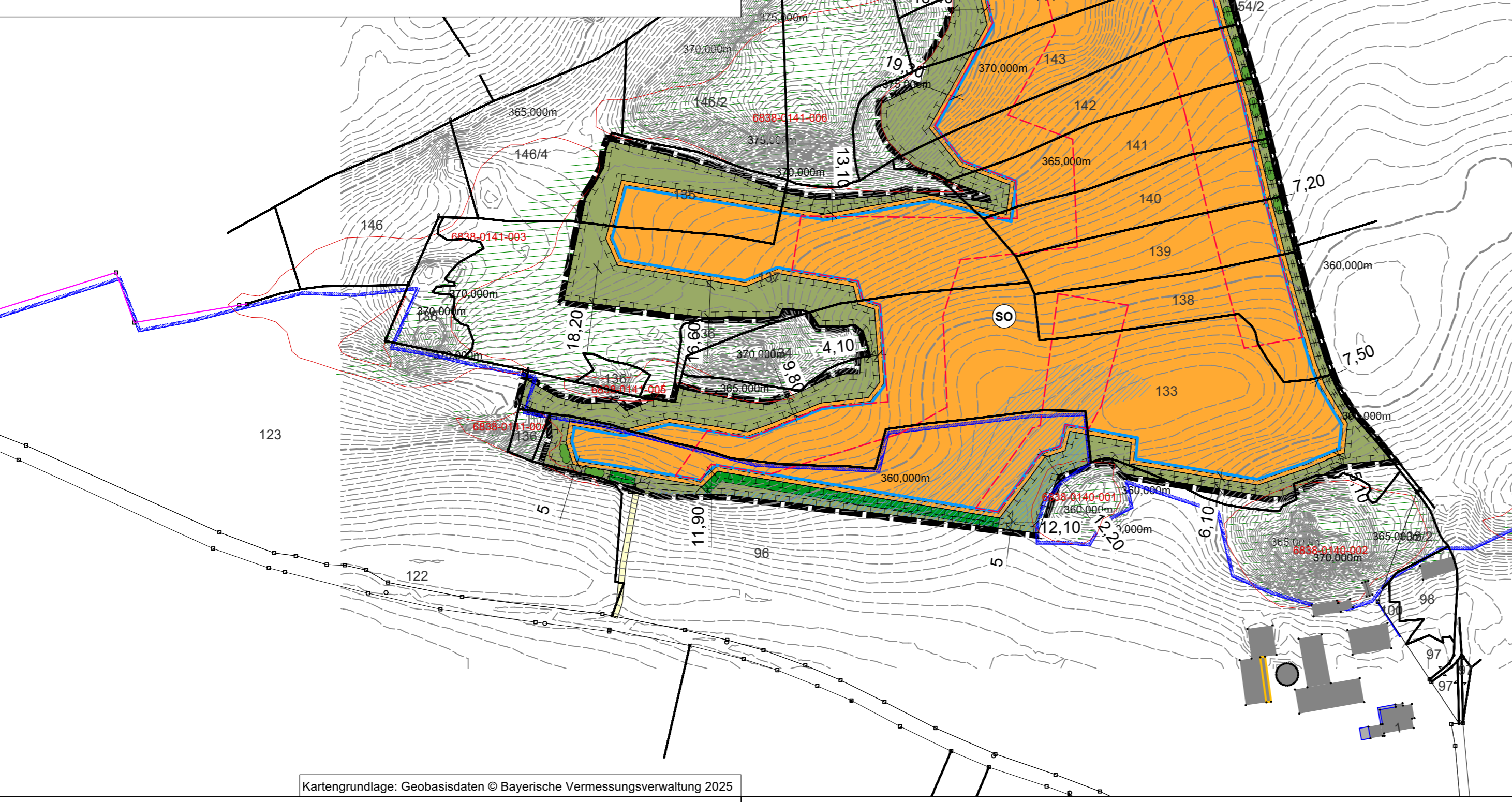


PRÄMBEL

Die Holzheim a. Forst erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Schauerlochhäcker" in der Fassung vom als Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 96 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 135 (Teilfläche), 137, 138, 139, 140, 141 (Teilfläche), 142 (Teilfläche), 143 (Teilfläche), 144 (Teilfläche), Gmkg. Bubach a. Forst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C). Darüber hinaus ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom bestehend aus xxx. Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage
Das Sondergebiet dient der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie und der Speicherung elektrischer Energie. Zulässig sind technische Anlagen zur Erzeugung, und technische Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie technische Anlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS“). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Dabei sind nur Energiespeicher mit automatisierter Löschvorrichtung zulässig, die keine wasser- oder schaumhaltige Löschmittel verwenden.
Ferner sind Nebenanlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten), Pflege (Unterstände für Weideltiere) und Lagerung von Materialien zulässig.

1.2 Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen innerhalb eines Jahres rückstandslos zu entfernen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“ § 9.1. Nr. 18 a.

1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässig sind technische Anlagen zur Erzeugung, und technische Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie technische Anlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS“). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Dabei sind nur Energiespeicher mit automatisierter Löschvorrichtung zulässig, die keine wasser- oder schaumhaltige Löschmittel verwenden.
Ferner sind Nebenanlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten), Pflege (Unterstände für Weideltiere) und Lagerung von Materialien zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der derzeitigen Geländeoberfläche beträgt 4,2 m. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern über der derzeitigen Geländeoberfläche festgesetzt. Für Überwachungsanlagen sind bauliche Höhen bis 8 m zulässig. Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände in Verbindung mit der Bestimmung C.4 zur Angleichung von Bodenebenenheiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen entsprechend der Zweckbestimmung nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einzäunung ist innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 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)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Zaunentwürfe
Bauzeitliche Abzäunung zwischen Vorkommensbereichen und dem Baugebiet der PV-Anlage, damit Zaunentwürfe nicht von den Vorkommensbereichen in die Baustelle einwandern und dort evtl. überfahren werden.

4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 17967 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte auf ca. 50% der Fläche, die restlichen Flächen sind durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Erhaltung durch Mahd auf etwa 50 % der Fläche im Herbst jeden Jahres, spätestens nach drei Jahren.
- Maßnahme 2
Anlage und Entwicklung einer 3-reihigen Hecke (3-reihig, Reihenabstand: 1,0 m, Pflanzabstand: 1,5m).
- Maßnahme 3
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (10-15 Stück auf 10 m Länge).

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe 5,2 (Schwabische und Fränkische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege und Verblisschutz ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen, um das Vegetationsziel zu erreichen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschritt) bei geplanten und bestehenden Gehölzen.

- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ mit einem Kräuteranteil von 30 % entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entfernen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffener Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.3 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 Einsaat 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 zu pflegen mit Mahdgrubfabrik, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

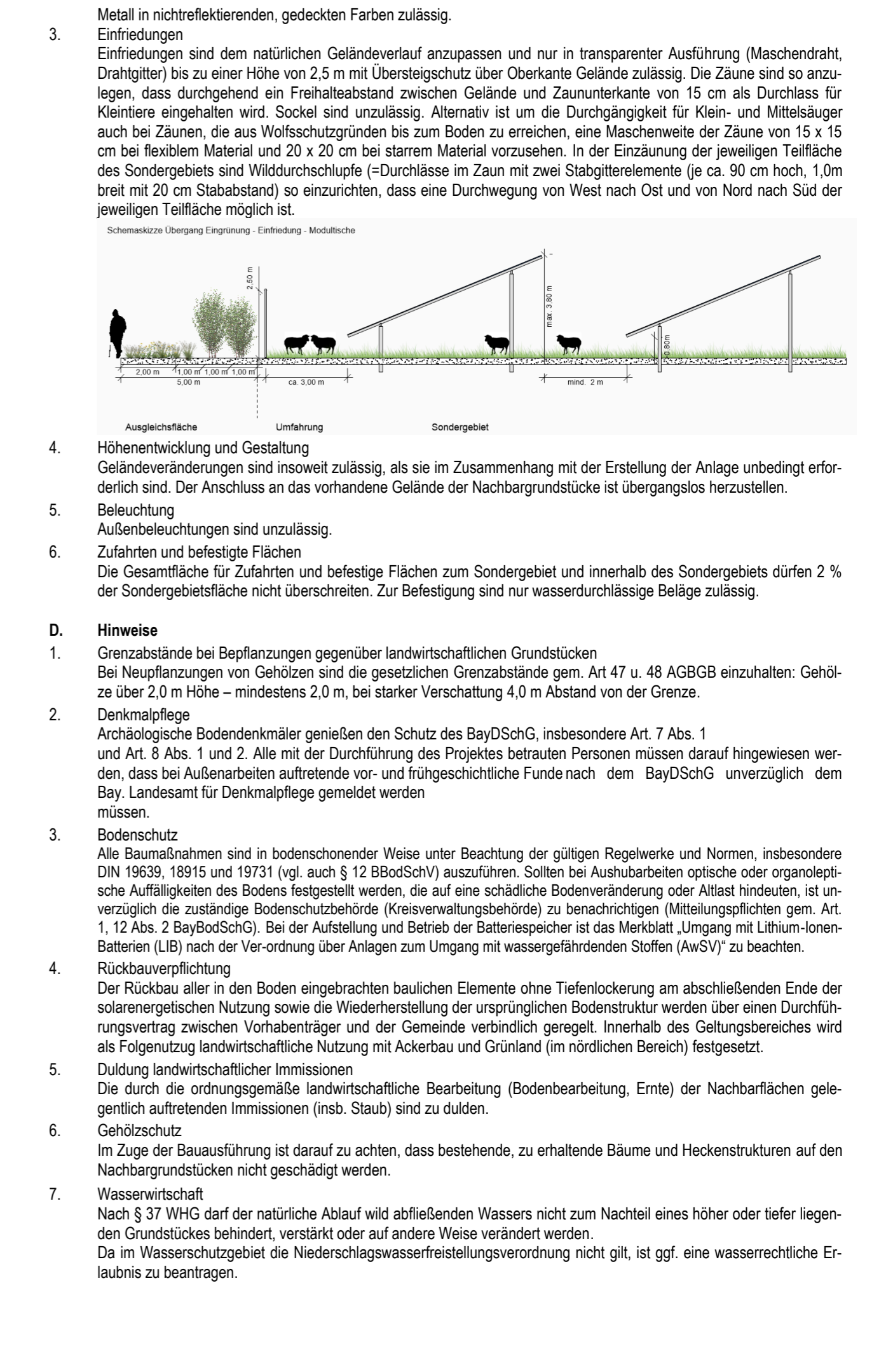
- Es sind nur kristalline Module auf Siliziumbasis zulässig.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachentwässerungen in Metall sind diese zu beschichten. Die Dächer der Trafostationen oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden.
- Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne im Bereich des Wasserschutzgebietes einzusetzen.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonstreifenfundamente ohne flächigen Bodenabtrag zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium), Farbschichten oder Farbschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Vor dem Bau der Anlage ist Grünland auf Ackerflächen mit geschlossener Grasnarbe herzustellen.
- Die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Nebenanlagen und technische Anlagen sind möglichst flach zu gründen. Für die Auffüllung ist bindiger Boden zu verwenden.
- Für Auffüllungen zur Egalisierung von Bodenebenenheiten darf nur nachweislich unbedenkliches Bodenmaterial, oder Material vor Ort verwendet werden.
- Für Zufahrten und Gründungen sind nur nachweislich unbedenkliche Gesteinskörnungen zu verwenden.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser erfolgen.
- Bei Bau- und Wartungsarbeiten ist ein Betanken von Fahrzeugen nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig. Die Fahrzeuge sind mit nicht wassergefährdenden Schmiermitteln zu betreiben.
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Für die Minderung des lokalen Oberflächenabflusses sind geeignete Maßnahmen, z.B. durch Anlage von Verwallungen oder Anlage von Mulden entlang der Modultischreihen umzusetzen.
- Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung „Kalmünz“ vom 17.01.2000 sind zu beachten.

C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) zulässig (siehe folgende Schemazeichnung). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von mindestens 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt 0,8 m, eine Toleranz ist bis 10 cm zulässig.
Schemazeichnung:
N(=0°)
Neigungswinkel
A(=180°)
Abstand

2. Gestaltung von Nebenanlagen und technische Nebenanlagen (technische Einrichtungen außer Modultische)
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- - - Flächen für technische Einrichtungen (Nebenanlagen und technische Einrichtungen)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsflächen Zufahrt
- 5. 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
Repilianschutz
- Entwicklungsziele
- Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Strauchgruppen und Heckenabschnitten (Maßnahme 3)
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Trinkwasserschutzgebiet
- Hinweise**
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
Gebäude Bestand
wassersensibler Bereich
Biotope lt. amtli. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
bestehende Gehölzstrukturen
Längenangaben in Meter
Grenze Gemarkung
Höhenlinien (0,5m) in Meter



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Holzheim am Forst, den.....

Andreas Beer
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Holzheim am Forst, den.....

Andreas Beer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 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 Holzheim am Forst, den.....

Andreas Beer
Erster Bürgermeister

Entwurf

Gemeinde Holzheim a. Forst
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Schauerlochhäcker"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb
datum: 10.02.2025

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

