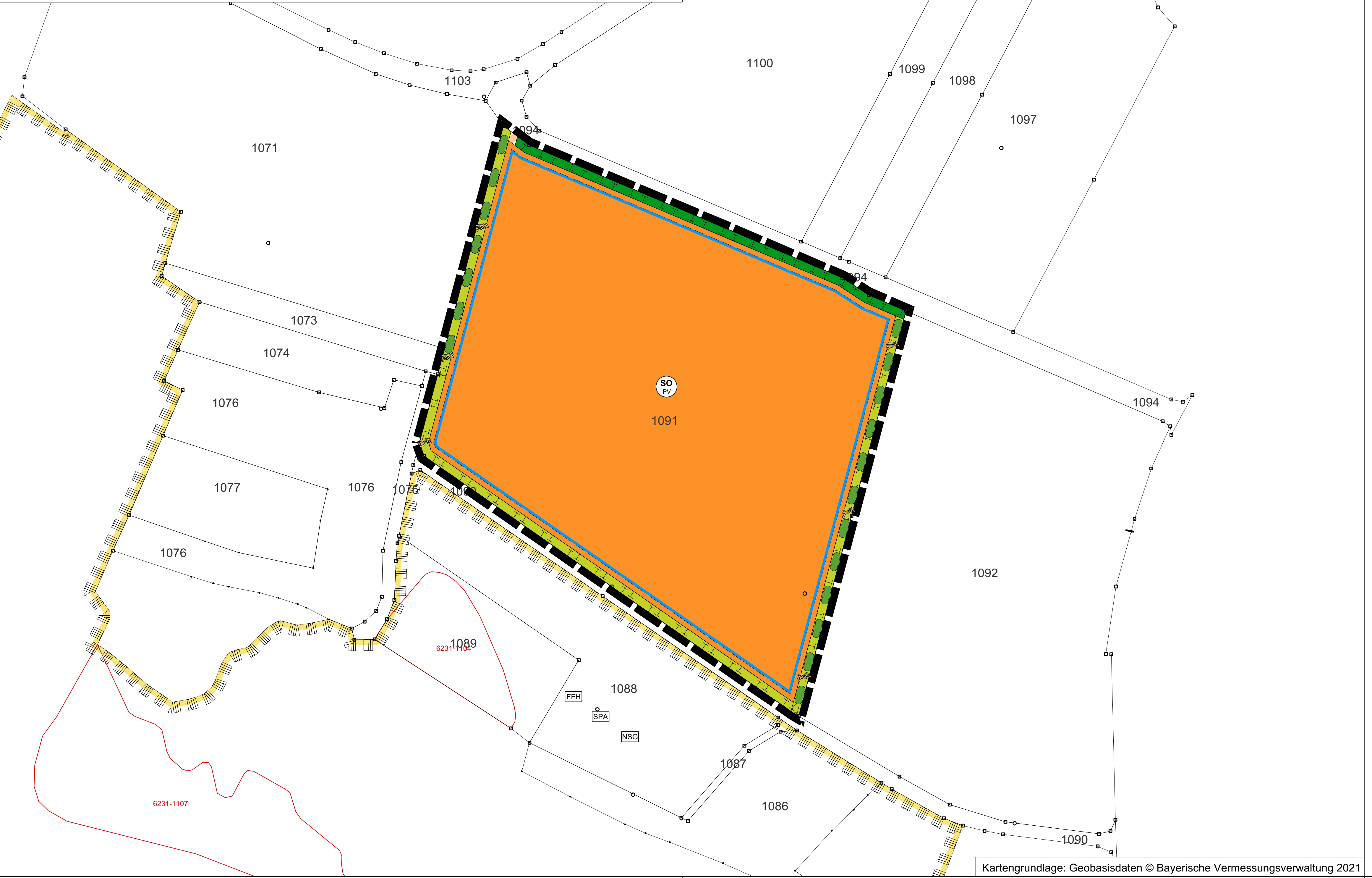
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hallerndorf 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

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)
4,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Private 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
externe Ausgleichsfläche/-maßnahme = CEF Maßnahme Feldlerche

Entwicklungsziele

🟩 Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
🟩 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
● Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Lesesteinhaufen (Maßnahme 4)
🟩 Blühstreifen durch extensives Grünland (Maßnahme 5 = CEF-Maßnahme für Feldlerche)

6. Sonstige Planzeichen

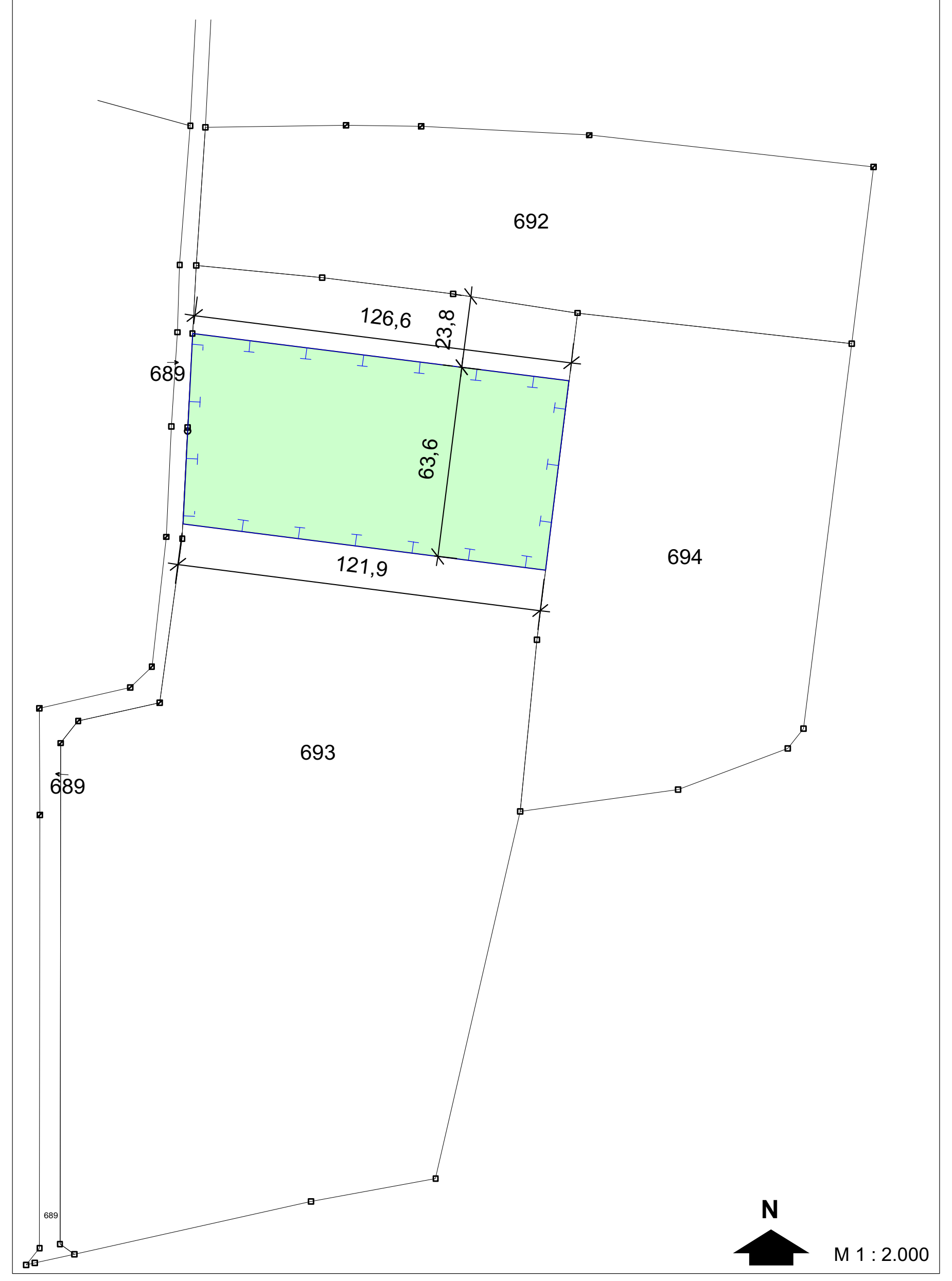
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
6332-1362-004 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
FFH FFH-Gebiet 6230-371 "Langenbachgrund und Haarweiherkette"
SPA SPA-Gebiet 6331-471 "Aischgrund"
NSG Naturschutzgebiet NSG-00512.01 "Langenbachgrund und Haarweiherkette"

externe Ausgleichsfläche = CEF Maßnahme

Fl.Nr. 693, Gmkg. Hallerndorf; 7.700 qm (TF)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden.

3. 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 25.01.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 20.06.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis 12.09.2022 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 29.07.2022 bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.10.2022 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Hallerndorf, den ....

....
Gerhard Bauer
Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Hallerndorf, den ....

....
Gerhard Bauer
Erster Bürgermeister

10. 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 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 Hallerndorf, den ....

....
Gerhard Bauer
Erster Bürgermeister47

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 4,0 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C.4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. 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 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.

Zauneidechse:
Bauzeitliche Abzäunung mit einem Reptilienzaun; nur im Bereich des Flurweges Fl.Nr. 1079 und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einknicken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung, oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.

4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden interne Ausgleichsflächen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 4.690 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung herzustellen, zu entwickeln und für die Dauer des Eingriffs zu erhalten:

- Maßnahme 1
  Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Grundmischung) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (Ende März) jeden Jahres (i.V.m. Maßnahme 3)
- Maßnahme 2
  Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern
- Maßnahme 3
  Anlage/Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelsträuchern (i.V.m. Maßnahme 1)
- Maßnahme 4
  Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, „Insektenhotel“, Haufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 6 Strukturen herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen (insgesamt 3 Stück) müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen (3 Stück) müssen eine Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus dem Ursprungsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ aus der u.g. Artenliste zu verwenden. Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Regiosaatgutmischungen müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Rosa canina	*Hundsrose*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Salix caprea	*Salweide*

4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Teilfläche von 7.700 qm einer externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Hallerndorf, Fl.Nr. 693, zugeordnet.
Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 5
  Im Jahr vor der Einsaat ist eine starkzehrende Feldfrucht (Hafer) einzusäen und ohne Düngung und Pflanzenschutz abzuernten. Anschließend ist eine Blühfläche/-brachen durch Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumansprüche der Feld-lerche geeigneter kräuterreichen Regiosaatgutmischung Ursprungsgebiet 12 – Magerrasen sauer mit Aussaatstärke 2 g herzustellen und extensiv als Grünland mit Schnittzeitpunkt 1. September und Abfuhr des Mahdguts zu pflegen, Pflege-schnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten; keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
  Die Funktionsfähigkeit der Fläche ist sicherzustellen bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst.
  Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche vor dem baulichen Eingriff durch die PV-Anlage herzustellen.

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ für mittlere Standorte (Grundmischung) und anschließende 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 zu beweiden oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) mit Mahdgutabfuhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5 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.
- Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnelis©).
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Als Vorkehrung zum Schutz vor Bodenerosion sowie zum Rückhalt von Oberflächenabfluss sind Mulden mit 10-15cm Tiefe für den temporären Rückhalt des lokalen Oberflächenabflusses parallel zu den Höhenlinien anzulegen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Blendschutz

Bei Abweichungen der Festsetzung unter C 1 ist ein Nachweis zum Blendschutz bezogen auf die relevanten Immissionsorte vorzulegen.

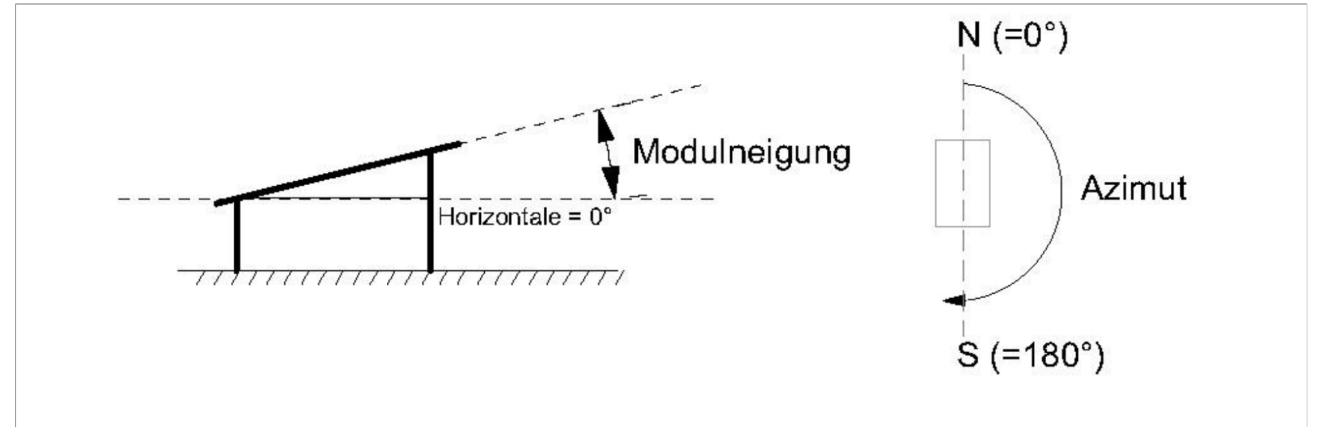
Die Blendwirkung, die durch die Photovoltaikmodule an den benachbarten Immissionsorten (z. B. Wohnhäusern, Büroräume) auftreten kann, darf eine Einwirkzeit von 30 Minuten am Tag und 30 Stunden im Jahr nicht überschreiten.

Die Betreiber der Photovoltaikanlage müssen auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde einen Nachweis erbringen, dass die von den Photovoltaikmodulen verursachte Blendwirkung die festgesetzten Begrenzungen einhält. Dabei sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012, zu beachten.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

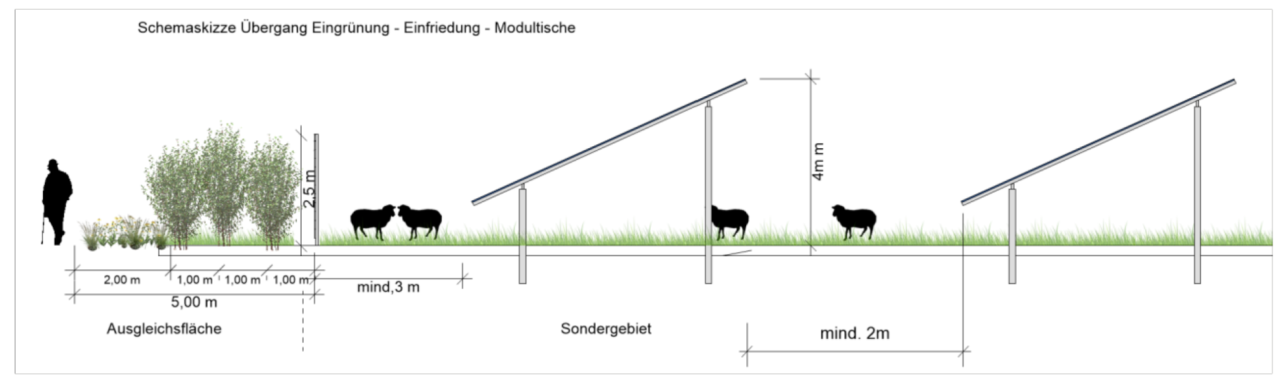
1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2 m zwischen den Reihen mit einem Mindestabstand zum Boden von 0,8m zu errichten.

Schemaskizzen



2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante 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.



4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

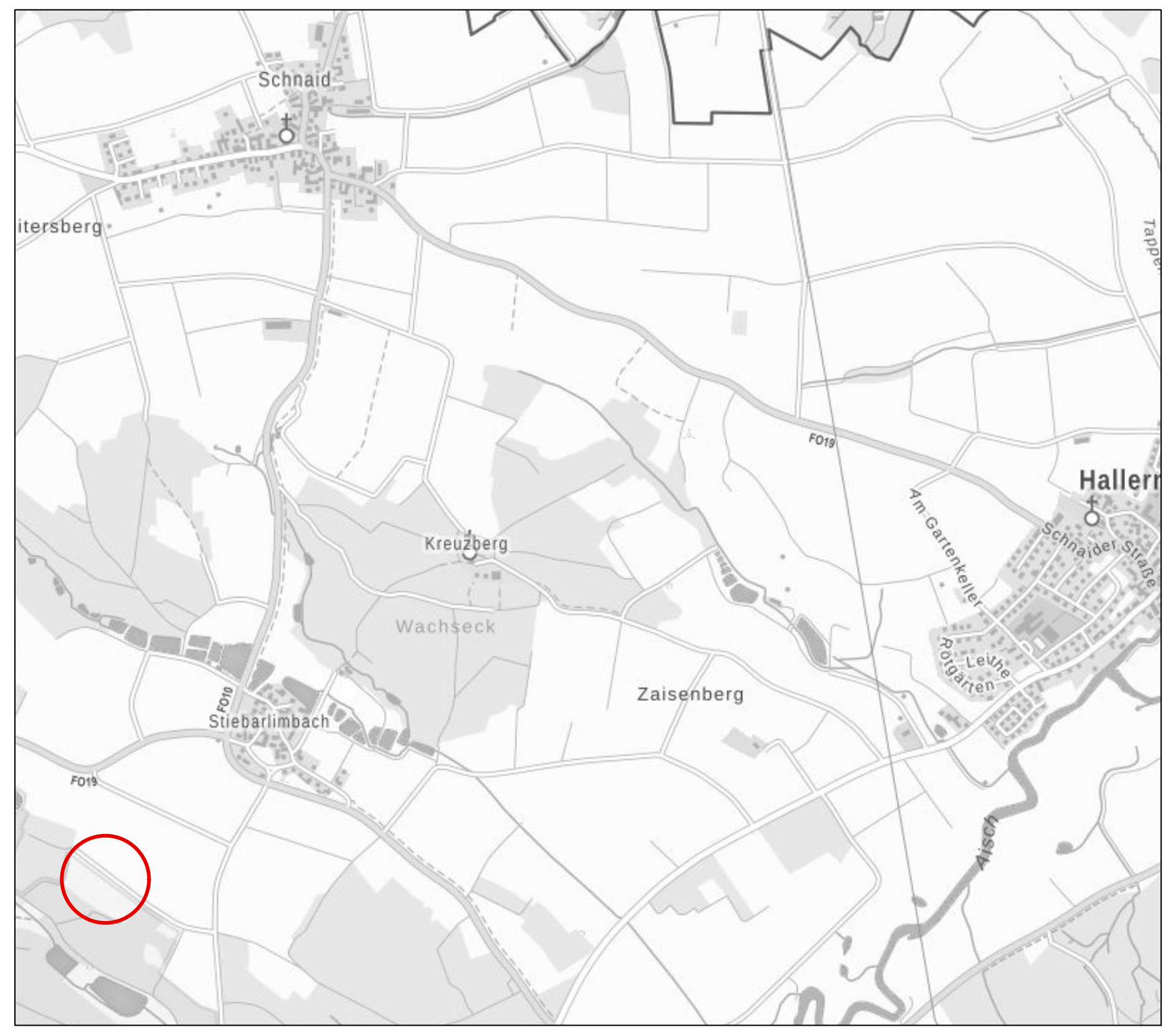
2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Anlagenbetreiber und Gemeinde verbindlich geregelt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden, die DIN-Norm 18920 zum Schutz von Gehölzen ist einzuhalten.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Hallerndorf

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Schnaid"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw / lb
datum: 04.10.2022 ergänzt:

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