

PRÄAMBEL
 Das Gemeinde Meeder erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) (i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 786, BayRS 2020-14-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 874) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 580, BayRS 2132-4)) und zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die berufliche Nutzung der Grünlandsfläche (Baunutzungsverordnung - BauNV) (i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNV)
 (SO) Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlagen")
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNV)
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Beweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNV)
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 landwirtschaftlicher Flurweg
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche (Umfahrung Modulische und Abstandflächen)
- 6. 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 iVm. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 Interne Ausgleichsflächenmaßnahmen
 externe Ausgleichsflächenmaßnahmen
 Entwicklungsziele
 Graskrautflur (Maßnahme 1)
 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 3)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Gemarkungsgrenze

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNV**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNV)
 In SO sind ausschließlich aufgeständerte Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichter und Verkabelung sowie folgende der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen zulässig:
 - Betriebsgebäude mit Anlagen zur Übertragung und Umspannung sowie zur Speicherung von Energie
 - Unterstand für Weidestreue
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 19 BauVO)
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 In SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in separater Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 1,000 qm überschritten werden.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Die maximal zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaikmodule über der Geländeoberfläche beträgt 5 m.
 Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Frischhof bei Sattel- und Putzflurhaus, Wandflur bei Flachdächern sowie maximale Baudeckhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,0 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt.
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNV)
 Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen
 In SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist durch äußerlich zulässig seine Planzeichnung.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs. 3 iVm. § 9 Abs. 1a BauGB)
 4.1 Anstandsrechtliche Verordnungsmaßnahmen
 Die Baummaßnahmen (Erdbaumaßnahmen) sind entweder außerhalb der Brutto- von Vegetations zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder gänzlich, sofern durch andersartige Maßnahmen geeignete Verjährungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schutzhecke bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass anstandsrechtliche Verordnungsmaßnahmen im Sinne des § 4, Absatz 2 nicht erlassen werden.
 4.2 Interne Ausgleichsflächenmaßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (S. 13, 22) gfm. folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwiklung von Graskrautfluren durch Einbringen einer Regetisationsmischung für Süme mittlerer Standorte oder durch Heudrostverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mähen von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
 Anlage von Heckenstrukturen (einschließlich der Pflanzung von Sträuchern.
 - Maßnahme 3
 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (regionale Sorten Hochstamm, Heister) gem. Planzeichnung.
- 4.3 Externe Ausgleichsflächenmaßnahmen**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche werden externe Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB und CEF-Fächen für die Herstellung von 5 Feldlerchenrevieren zugeordnet (Flächen werden durch die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 4 BauGB für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Forstparzelle oder Ruhefläche weiterhin gewahrt ist, vorgelesen sind folgende Maßnahmen:
 - Einsatz einer standortangepassten Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standörtlichen Spezialvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 20 m und Mindestlänge von 100 m, Ansatz mit reduzierter Saatpflanzmenge (max. 5000 kg/ha) der regulären Saatpflanzmenge zur Erreichung eines lockeren Bestands, Ferkolken im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstregulierenden Bruchsaufbaus mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 20 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Düngen- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Bruchstreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Pflege durch höchst Ende August; Anfang September mit Mahdabschnitt, oder jährliche Bodenbearbeitung außerhalb der Brutzeit von Ende August bis Anfang März.
- 4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortangepassten autochthonen Saatmischung mit nachfolgenden Arten für mittlere Standorte oder im Heudrostverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsatz hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Erntedatum 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 beweidet werden, bei Verbuchung sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des einfließenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum aus über den Winter stetenbleibender Algensträucher zu entwickeln.
- 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Dies auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs Rückhalt über die lokale Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachneigungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramml- oder Schraufundamenten zu versichern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind zusammenweise auch Befestigungsmaßnahmen zulässig. Bei den Rammlprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium).
 - Die Oberflächeneintragung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbetonierte und begrünte Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten aus C.6.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- 1. Gestaltung / Anordnung der Modulfläche**
 Es sind ausschließlich rechteckige Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig (siehe Festsetzung C.6.2). Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischerkante bis zum Gelände beträgt mindestens 0,75 m.
- 2. Gestaltung von Gebäuden**
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedächten 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 Freihababstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm ab Durchlass für Reitere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabzaun mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Reitere pro Meter Zaunlänge als Wildschutz zulässig.
- 4. Höhenentwicklung und Gestaltung**
 Geländeveränderungen sind inwieweit zulässig, als sie in Zusammenhang mit der Errichtung 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.

- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) und, mit Ausnahme der Örtung unterirdischer Vor- und Erdkabelanlagen.
 - Für Gehölzflächen sind standortangepasste, heimische Arten, Waldbaum E.1 (Südbuche), Ahorn- und Bergahorn, Fränkische Platanen und Mispelbäume (Becken), aus der iug. Artliste zu verwenden.
 - Durch Fortpflanzungsfläche ist ein Anwaschen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelschutz).
 - Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzende Obstbäume zulässig in Absetzung mit der UNB, im Anschluss an die Jahre nur in Ausnahmefällen zur Vermeidung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
 - Die Regetisationsmaßnahmen, oder das im Heudrostverfahren gewonnene Saatgut müssen im Umfangspapier 12 „Fränkisches Hügelland“ entkommen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgiger Mahd von der Fläche zu entfernen.
 - Gehölzflächen und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).
- Artenliste Bäume:** Heister H 200 - 250 cm oder Hochstamm 6-8 cm SU
 Wildobstbäume:
 Malus sylvestris Wildapfel
 Prunus cerasifera Heibohne
 Sorbus aucuparia Vogelhohn
 Sorbus aria Mehlbeere
 Sorbus torminalis Elstere
Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
 Cornus sanguinea Hartweige
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Engwürger Weidorn
 Eucornia europaeus Zwergflügel Weidorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Rosa canina Hundrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Salix caprea Salweide
 Viburnum tinctoria Schmalblät
- 4.3 Externe Ausgleichsflächenmaßnahmen**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche werden externe Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB und CEF-Fächen für die Herstellung von 5 Feldlerchenrevieren zugeordnet (Flächen werden durch die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 4 BauGB für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Forstparzelle oder Ruhefläche weiterhin gewahrt ist, vorgelesen sind folgende Maßnahmen:
 - Einsatz einer standortangepassten Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standörtlichen Spezialvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 20 m und Mindestlänge von 100 m, Ansatz mit reduzierter Saatpflanzmenge (max. 5000 kg/ha) der regulären Saatpflanzmenge zur Erreichung eines lockeren Bestands, Ferkolken im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstregulierenden Bruchsaufbaus mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 20 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Düngen- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Bruchstreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Pflege durch höchst Ende August; Anfang September mit Mahdabschnitt, oder jährliche Bodenbearbeitung außerhalb der Brutzeit von Ende August bis Anfang März.
- 5. Werbe- Informationsstaft und Bezeichnung**
 Werbe- Informationsstaft sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- 6. Zufahrten und befestigte Flächen**
 Die Gesamtlänge der Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wartungsbedingte Fläche zulässig. Die Gesamtlänge der Zufahrten zur Sondergebietfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- D. Hinweise**
- 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AöGG einzuhalten. Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
- 2. Denkmalpflege**
 Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSHG. Insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betroffenen Personen müssen dies berücksichtigen, dass bei Außenarbeiten auftretenden vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSHG 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 18261, 18015 und 19731 (auch § 12 BBSchV) auszuführen. Sollte bei Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungsrichtlinien gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchV).
- 4. Rückbauverpflichtung**
 Der Rückbau aller in den Boden eingetragenen baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden bei einer Durchführungsverzögerung zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat zeitlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Folgebauwerk landwirtschaftliche Nutzung mit Anreize festgesetzt.
- 5. Dukung landwirtschaftlicher Immissionen**
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (Unkr.-Staub) sind zu dulden.
- 6. Gehölzschutz**
 Im Zuge der Bauauführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- 7. Brandschutz**
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehplan nach DIN 14095 zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen. Bei der Zufahrt sind die Reaktionen über die Flächen für die Feuerwehren (Gesamtlänge 161 Anlages max. 10,0) einzutragen. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erscheinbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Gemeinde Meeder, den
- Ausgefertigt
 (Siegel) Gemeinde Meeder, den
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Heftsatz 2 BauGB öffentlich 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 dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 (Siegel) Gemeinde Meeder, den

Bernd Höfer
 Erster Bürgermeister

Bernd Höfer
 Erster Bürgermeister

Bernd Höfer
 Erster Bürgermeister

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Vorentwurf

Gemeinde Meeder
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Solarpark Ottwind"

maßStab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/ib
 datum: 11.09.2023

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplanung PartGmbH
 80481 Nürnberg oedersberger str. 65 tel 0911393357-0 fax 393357-59
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de