

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 15.02.2023.
 (C) Bayerische Vermessungsverwaltung

0. Präambel

Gemäß
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Meeder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark - Neida" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungsanlagen (z.B. Masten), technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz. Ebenfalls sind Unterstände für Weidestiere in untergeordnetem Maße zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.



GRZ ≤ 0,8

1.1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 BauNVO wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Maßgeblich ist die durch bauliche Anlagen überbaute sowie die durch Module überdeckte Fläche.

OK ≤ 3.80m

1.1.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen und die Oberkante der Module darf maximal 3,80 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule oder des Betriebsgebäudes.

Punktueller bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.

1.1.4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Einzelgebäude wie Transformatorstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

GR 50m²

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO):

Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege und Kabeltrassen.

1.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszonen der Staatsstraße 2205: Innerhalb der Bauverbotszone der St 2205 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 BayStrWG) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Bepflanzung ist zulässig.

1.3.1. Baubeschränkungszone entlang von Verkehrswegen (Art. 24 BayStrWG)

Die Baubeschränkungszone der St 2205 beläuft sich auf 40 Meter (Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG).

1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.4.2. Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz

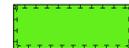
Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur bis zu einer Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstandes eingebracht werden. Die Solarmodule sind, falls nötig mit Wasser zu reinigen, der Einsatz von Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt. Ebenfalls nicht erlaubt ist der Einsatz PFC-haltiger Feuerlöschschäume.

1.4.3. Grünordnung

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Auf Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der durch die Baumaßnahmen degradierten Flächen. Ca. 20 % dieser Flächen sollen einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden. Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:
 - Ein- bis zwei- schürige Mahd (Schnitthöhe 10 cm)
 - Eine Beweidung ist zulässig.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - Eine Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
 - Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

1.4.4. Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich



Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark - Neida" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen.

A1: Entwicklung einer mesophilen Strauchhecke



- Erstgestaltungsmaßnahme
 Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 2 m betragen (Art. 47 AGBGB). Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus früh- und spätblühenden Arten zu achten. Die Gehölzpflanzungen dürfen auf einer Breite von jeweils maximal 15 m bis zu drei Mal für Zufahrten unterbrochen werden.

- Pflegemaßnahmen
 Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und anschließend fachgerecht zu pflegen. Um durch die Eingrünung keine zusätzliche Beeinträchtigung von Feldlerchenrevieren zu erzeugen, ist diese so zu pflegen, dass sie eine Wuchshöhe von maximal 4 Metern nicht überschreitet.

Die Pflanzliste aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist verbindlich.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Betreiber rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökofächerkataster des Landesamt für Umwelt zu melden.

1.4.5. Regelungen zum speziellen Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiet gemäß § 15 BNatSchG. Aktuell befindet sich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bearbeitung. Auf der Grundlage von Zwischenergebnissen wurden die Flächen bereits abgestimmt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

- V1: Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche bzw. Durchführung von Vergrümnungsmaßnahmen

CEF Maßnahme:



- Anlage einer selbstbegründenden Brache mit jährlichem Umbruch auf 80% der Fläche
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende Juli.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Brache durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt auf 80% der Fläche ab August, bei starkem Wachstum über den Winter ist im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März eine Mahd möglich.
 - Mahdgut ist abzufahren, Mulchen ist unzulässig zur Entwicklung eines schütterten Bestandes.
 - 20 % der Flächen verbleiben als Altgras-/Brachestreifen über den Winter stehen.
 - kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung, Unkrautbekämpfung nur nach Absprache mit der UNB.

1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1. Lichtemissionen

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/hervorgerufen werden, die die gesetzlichen Vorgaben überschreiten.

Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen beispielsweise:
 - 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

1.6. Rückbau der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
 Die baulichen Anlagen sind inklusive der Ausgleichsflächen nach Aufgabe der Nutzung rückstandlos zu entfernen und die Fläche in ackerbauliche Nutzung zu überführen, insofern rechtlich möglich. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

1.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.1. Fassadengestaltung
 Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig. Für Transformatorstationen sind auch nicht reflektierende, gedeckte Farben zulässig.

2.2. Dächer
 Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 30°. FD, SD, PD ≤ 30°

2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
 Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Gegebenenfalls sind diese auf Kosten des Betreibers mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden.

2.4. Einfriedungen
 Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Gegebenenfalls sind diese auf Kosten des Betreibers mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden.

2.5. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6. Beleuchtung
 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig. Kurzzeitige Beleuchtung zur Einbruch- und Diebstahlabwehr sind zulässig.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	zulässige Grundfläche
	zulässige Oberkante für bauliche Anlagen	jeweils zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude
	zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
Flurstücksnummern		512
bestehende Grundstücksgrenze		
Zufahrt zum Baugebiet		
Höhenschichtlinien		322
Wasserfläche		
amtlich kartierte Biotope		
Staatsstraße 2205		
Zuwegung zur Anlage		

4. Bestandteile der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Begründung und Umweltbericht und den darin genannten Anlagen.

B) Integrierter Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.03.2024 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Meeder wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom gebilligt. In diesem erklärt der Vorhabenträger, dass dieser bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und dass er sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeinde beschloss in der Sitzung vom 13.11.2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.d. § 12 BauGB für das Gebiet "Solarpark - Neida". Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark - Neida" in der Fassung vom wurde mit der Begründung samt Umweltbericht vom bis im Rathaus der Gemeinde Meeder ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Solarpark - Neida" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis einschließlich an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Solarpark - Neida" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Veröffentlichung
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark - Neida" in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter <https://gemeinde-meeder.de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung/> veröffentlicht sowie im Rathaus der Gemeinde Meeder, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Meeder hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark - Neida" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

.....
 Unterschrift

7. Ausgefertigt: Meeder, den (Dienststempel)

..... Bernd Höfer
 Erster Bürgermeister

..... (Dienststempel)

8. Inkrafttreten
 Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung samt Umweltbericht und Anlagen im Rathaus der Gemeinde Meeder eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark - Neida" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Meeder, den Bernd Höfer
 Erster Bürgermeister

..... (Dienststempel)

Projekt 1.47.141	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet "Solarpark - Neida" Gemeinde Meeder, Landkreis Coburg	Maßstab 1:2.000
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3/4 Abs. 1 BauGB Fassung vom: 11.03.2024		
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de bearb. / gez.: ke / ke Kronach, im März 2024	