

**Gemeinde Kirchlauter**

**Bebauungsplan  
„Photovoltaik Kirchlauterer Berg“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(=TEIL B)**

Entwurf vom 08.07.2024

**PLAN SIEHE TEIL A!**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt für eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit Einfriedung und baulichen Nebenanlagen (Transformatoren, Übergabestationen, Wechselrichter usw.), Überwachungseinrichtungen, Maßnahmen zur Speicherung der erzeugten Energie, Anlagen zur Energie-Umwandlung, Schutzbehausungen für Tiere, die der Anlagenpflege dienen, und Maßnahmen für Blend- und Brandschutz, die dieser Anlage dienen.

#### *Immissionsschutz*

In Bezug auf die relevanten Immissionsorte sind Anstellwinkel der Module so zu wählen und Modultische so auszurichten, dass von ihnen keine Belästigung für Wohnräume u. Ä. und keine Gefährdung für Verkehrsteilnehmer ausgeht.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) ist mit 0,5 bis 0,8, je nach Planeinschrieb, bezogen auf die jeweilige Geltungsbereichsteilfläche, festgesetzt.

Die Modultische und baulichen Nebenanlagen (s. A Punkt 3) dürfen die maximal zulässige Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten. Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Innerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen (wie Modultische, Wechselrichter-, Verteiler-, Transformatorstationen, Speicheranlagen) im Rahmen der gemäß Planeinschrieb maximal zulässigen Anlagenhöhe (AH) errichtet werden. Schutzbehausungen für Tiere, die der Anlagenpflege dienen, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die festgesetzte Anlagenhöhe darf punktuell überschritten werden für aufgeständert zu errichtende Überwachungsanlagen bis 8 m und Blitzschutzanlagen bis 15 m über Gelände.

Diese Überwachungs- und Schutzanlagen wie auch Einrichtungen zum Brandschutz sowie die Einzäunungen dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

### 4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### 5. Eingrünung der Modulflächen

Die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule sind als extensiv genutztes artenreiches Grünland auszuführen. Hier hat die Ansaat einer entsprechend geeigneten Saatgutmischung für Trockenlagen mit Kräutern zu erfolgen (z.B. Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen). Der Kräuteranteil der Saatgutmischung hat mind. 30% zu betragen. Es ist auf Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ zurückzugreifen (s. auch Hinweis Nr. 7). Jede Form von wiederkehrendem Nährstoffeintrag sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden usw. ist untersagt. Eine Erhaltungsdüngung auch auf Wiesenflächen darf erfolgen, wenn sie jeweils vor ihrer Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

Zur Entfernung des Aufwuchses im Bereich der Modulflächen ist eine 2-malige Mahd bzw. extensive Beweidung / Jahr unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange (für die Feldlerche: erster Schnitt/erste Beweidung nicht vor Mitte Juni und zweiter Schnitt/zweite Beweidung ab Mitte August, durch z. B. Schafe, Ziegen) zulässig. Unter und zwischen den Modulreihen ist Mulchen zulässig. Der Herkunftsnachweis für das regionale Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Einsaat zu übermitteln.

## **6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 6.1 Artenschutzmaßnahmen:

#### Vermeidungsmaßnahmen:

Um eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten und Brutnischen auszuschließen, darf die Baustelleneinrichtung, die Baufeldräumung, die Aufschüttung von Seitenablagerungen sowie die flächenhafte Ausbringung von Oberboden auf Äckern, Grünländern, Randstreifen oder ruderalen Standorten nicht während der Brutzeiten bodenbrütender Arten erfolgen und ist somit ausschließlich von Ende September bis Ende Februar zulässig. Sollte sich diese Ausschlusszeit für die Baustelleneinrichtung nicht einhalten lassen, darf die Baustelle nur mit Vergrämungsmaßnahmen von Beginn der Brutzeit bis zum Baubeginn eingerichtet werden. Die entsprechenden Vergrämungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung durchzuführen; bei Bedarf sind Ersatzlebensräume auf anderen Flächen zu schaffen.

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Der lichte Abstand zwischen den Modulreihen ist so zu wählen, dass ausreichend besonnte Streifen (Breite > 2,50 m, zwischen Mitte April und Mitte September) für die Feldlerche geschaffen werden.

Es sind Monitoring-Termine durchzuführen, bestehend aus insgesamt fünf Begehungsgängen mit Revierkartierung im Jahr 1, 3 und 5 nach Inbetriebnahme der Anlage zum Nachweis der Wiederbesiedlung insbesondere durch die Feldlerche. Dazu ist in der ersten Brutperiode (mit den Begehungen Anfang April und Ende April und Anfang Mai) und erneut in der zweiten Brutperiode (mit den Begehungen Ende Mai/Anfang Juni und Mitte Juni) jeweils die Anzahl der Reviere zu erfassen, die in der Anlage siedeln. Von einer dauerhaften Wiederbesiedlung ist auszugehen, wenn sich in den Monitoring-Terminen eine bestimmte Anzahl von Revieren in einer der beiden Brutperioden mehrfach bestätigen lässt.

Es sind offene Rohbodenflächen innerhalb der umzäunten PV-Anlage mit standorttypischem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ für Segetalflora oder für extensives Dauergrünland mit einem Fünftel bis einem Zehntel der üblichen Saatgutmenge, um möglichst lückigen Boden herzustellen.

Die Rohbodenflächen sind durch Fräsen der Umfahrten zwischen Zaun und Modultischen alle 3 bis 5 Jahre (oder nach Bedarf) im Herbst offen zu halten.

Um eine Vergrämungswirkung von Gehölzen auf die Feldlerche zu vermeiden, wird die Eingrünung der PV-Fläche bestehend aus niedrigen Sträuchern und Gebüsch (z. B. Brombeeren, Heckenrosen, Weißdorn, Schlehe) beschränkt. Der Anteil von Dornsträuchern an der Pflanzung hat mindestens 50 % betragen. Auf die Bepflanzung mit Bäumen jeder Art ist zur Vermeidung von Vertikalstrukturen zu verzichten.

Einrichten von vier jeweils ca. 25 – 50 m<sup>2</sup> großen Brache-Kleinflächen an mehreren Stellen innerhalb des Solarparks.

Schaffung und dingliche Sicherung von Ersatzlebensräumen gemäß „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UMS vom 22.02.2023)“, wenn das Monitoring im 5. Jahr nach Inbetriebnahme ergibt, dass keine oder eine im Vergleich zum Ausgangszustand nicht ausreichende dauerhafte Wiederbesiedlung durch Feldlerchen (11 Brutpaare, siehe Anlage 4 zum Umweltbericht im Anhang zur Begründung) erfolgt ist.

Auf die unter Punkt A 5 aufgeführte Regelung zu Mahd-/Beweidungsterminen als zusätzliche Vermeidungsmaßnahme wird verwiesen.

Drei vorhandene Obstbäume auf dem Flurstück 163, Gemarkung Pettstadt, und ein Obstbaum auf dem Flurstück 159, Gemarkung Pettstadt, werden zum Erhalt festgesetzt.

## 6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 206.709 Wertpunkte (WP). Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die im Folgenden beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen auf 4,6193 ha insgesamt 207.323 WP erzielt.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar in der an das Bauende folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Zur Randeingrünung der Modulflächen erfolgt auf bisheriger Ackerfläche, Intensivgrünland und artenarmen Säumen, die Anlage von naturnahen Heckenstrukturen (mindestens zweireihig). Auf die Pflanzung von Bäumen wird aufgrund der Zielstellung zur Ansiedlung von Feldlerchen in den besonnten Modulzwischenräumen im Geltungsbereich verzichtet. An den äußeren Saumbereichen der Gehölze und den innergebietlichen Randstreifen wird unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut (Magerrasen, sauer) ein artenreicher Gras-Kraut-Saum trockener Standorte angesät - (siehe Planeinschrieb A1).

Im Bereich der nordwestlich und der östlich gelegenen Ausgleichsflächen erfolgt die Umwandlung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche sowie artenarmer Säume in artenreiche Extensivwiesen unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut (Grundmischung) - (siehe Planeinschrieb A2 und A5).

Im Bereich der nordöstlich gelegenen Ausgleichsflächen erfolgt die Umwandlung artenarmer Extensivwiesen durch Nachsaat fehlender Arten (z. B. streifenweise) oder Mahdgutübertragung (von artenreichen Spenderflächen) sowie extensive Mahd oder Beweidung in artenreiche Extensivwiesen – (siehe Planeinschrieb A3 und A4)

### Vorgaben zu den Gehölzpflanzungen:

Für die Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Auf die Pflanzung von Bäumen ist zu verzichten.

Der Pflanzabstand der Gehölze hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil von Dornsträuchern an der Pflanzung hat mindestens 50 % zu betragen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

### Artenliste: Sträucher

Brombeere	<i>Rubus fruticosus agg.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtzäune, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbisschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Die Hecken sind alle 5 bis 10 Jahre auf einem Drittel der einzelnen nicht unterbrochenen Heckenlängen auf den Stock zu setzen (nur von Oktober bis Februar, siehe A 6.1).

#### Vorgabe zu Ansaat innerhalb der Ausgleichsflächen:

Für die Ansaat der randlichen Gras-Kraut-Säume (s. Planeinschrieb A1) ist regionales Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ mit 30% Kräuteranteil (Magerrasen sauer) zu verwenden. Der Herkunftsnachweis für das regionale Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Einsaat zu übermitteln.

Im Bereich der Gras-Kraut-Säume erfolgt eine einmalige Mahd / Jahr (ab Mitte September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Form von Nährstoffeintrag, Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Eine extensive Beweidung (z. B. Schafe und Ziegen) ist zulässig.

Für die Ansaatflächen außerhalb der Modulflächen (siehe Planeinschriebe A2, A3, A4, A5) ist auf regionales Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ zurückzugreifen, alternativ kann eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen erfolgen (s. auch Hinweis Nr. 7). Der Kräuteranteil der Saatgutmischung hat im Bereich der Ansaatflächen (A2 und A5) mind. 30% zu betragen. Der Kräuteranteil der Saatgutmischung hat im Bereich der Nachsaatflächen (A3 und A4) mind. 50% zu betragen.

Der Herkunftsnachweis für das regionale Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Einsaat zu übermitteln.

Es ist eine 2-malige Mahd / Jahr durchzuführen (erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Form von wiederkehrendem Nährstoffeintrag, flächiger Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Eine extensive Beweidung (z. B. Schafe) ist zulässig.

Eine Erhaltungsdüngung auch auf Wiesenflächen darf erfolgen, wenn sie jeweils vor ihrer Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Einzäunung**

Die Einzäunung darf eine Höhe von 2,50 m inklusive Übersteigschutz nicht überschreiten. Die Zäune haben einen Bodenabstand von mind. 15 cm aufzuweisen. Sie dürfen als Maschen-, Gittermatten- oder Stabmattenzaun errichtet werden und sind in einem gedeckten Farbton auszuführen.

### **2. Verkehrsflächen**

Die temporär genutzten Verkehrsflächen innerhalb der Anlage sind versickerungsfähig zu gestalten, z. B. mit Schotterrasen, vor allem im häufiger frequentierten Zufahrtbereich. Daher bleiben die Verkehrsflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

### **3. Farbgebung**

Für die Stationsgebäude sind nur gedeckte Farben zulässig.

# HINWEISE

## 1. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## 2. Belange der Landwirtschaft

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Emissionen sind zu tolerieren. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß AG BGB Art. 47 und 48 sind zu beachten. Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten und erforderlichenfalls wieder herzustellen.

## 3. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altdeponien, Altablagerungen, schädliche Bodenverunreinigungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

## 4. Bodenschutz

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Um möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände möglichst nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

## 5. Grundwasserschutz

Sollte eine Reinigung der Photovoltaikmodule erforderlich werden, ist darauf zu achten, dass dies nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Isolier-Öl in Trafostationen) insbesondere nach den Bestimmungen des § 62 WHG und der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) richten. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist eigenverantwortlich durch den Betreiber sicherzustellen.

## 6. Brandschutz

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat im Landratsamt festzulegen, in einem Brandschutznachweis zu dokumentieren und baulich entsprechend umzusetzen. Der Vorhabenträger wird sich im städtebaulichen Vertrag zur entsprechenden Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion vor der Inbetriebnahme der Anlage verpflichten. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mindestens sechs Wochen vorher abzustimmen.

## 7. Saatgut

Sofern das in den Festsetzungen A 5 bzw. A 6 geforderte Regiosaatgut nicht mit vollem Artenspektrum verfügbar ist, besteht die Möglichkeit, zunächst eine „Rumpfmischung“ mit den verfügbaren Arten einzusäen und fehlende Arten in Form einer Nachsaat (z. B. streifenweise) einzubringen. Alternativ kann eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen erfolgen.

## 8. Nutzungsdauer und Rückbau

Als Nutzungsdauer der Fläche für die Erzeugung von Erneuerbarer Energie sind zunächst 20 Jahre mit 2-facher Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren vorgesehen. Die Sicherung der Rückbaupflicht nach dauerhafter Einstellung des Betriebs wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor Satzungsabschluss zu unterzeichnen ist.

## 9. Wassersensibler Bereich

Es ist darauf zu achten, dass Trafo-Stationen nicht im wassersensiblen Bereich errichtet werden (s. a. Hinweis Nr. 5 *Grundwasserschutz* und Kapitel 1.2 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Aufgestellt:  
Bamberg, den 04.07.2023  
Geändert am 08.07.2024  
Ku-Bu-23.016.6/7

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 09 51 / 9 80 03 – 0