

**Bebauungsplan "Solarpark Forchheim Nord" mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Forchheim, M 1:1.000**



**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Topografie (Vermessung)
- Digitale Flurkarte

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

**Immissionsschutz**  
Die Modultische sind gemäß Ergebnis der Untersuchung zur Blendwirkung (s. Anlage zur Begründung) - ausgehend von der Bezugsachse der Ost-West-Ausrichtung (= 180 Grad) - gemäß Plandarstellung in einer Ausrichtung von 180° Süd zu montieren. Die Aufwind beträgt 15°.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Versickerungsfähige gestaltete Flächen bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt. Die Modulhöhen dürfen die maximal zulässige Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Innerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen (wie Modultische, Wechselrichter-, Verteiler-, Transformatorstationen) im Rahmen der maximal zulässigen Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände errichtet werden. Außerhalb der Baugrenze sind Wege, Kabel, Einrichtungen zum Brandschutz und zur Anlagenüberwachung (Masten mit einer Höhe bis 8,0 m über Gelände) sowie die Einzäunung zulässig. Wechselrichter-, Verteiler- und Transformatorstationen dürfen nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone errichtet werden.

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

**5. Eingrünung**  
Die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule sind als extensive Wiesenfläche auszuführen. Hier hat die Ansaat einer entsprechend geeigneten Saatgutmischung unter Verwendung autochthoner Saatguts zu erfolgen. Jede Form von Nährstoffeintrag sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden usw. ist untersagt. Zur Aushagerung erfolgt eine 2-malige Mahd/Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, mit Entfernung des Mähgutes. Eine extensive Beweidung (z. B. Schafe) ist zulässig. Zur Randeingrünung der Modulflächen ist im Süden des Geltungsbereiches die Anpflanzung von zweireihigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten: Hei., 2xv., 125- 150, Vstr., 3- 4 Tr., 60- 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m).

Folgende Pflanzenarten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtgitter, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolg zum Verbleibschutz eine Einzäunung, wird diese nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut. 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.

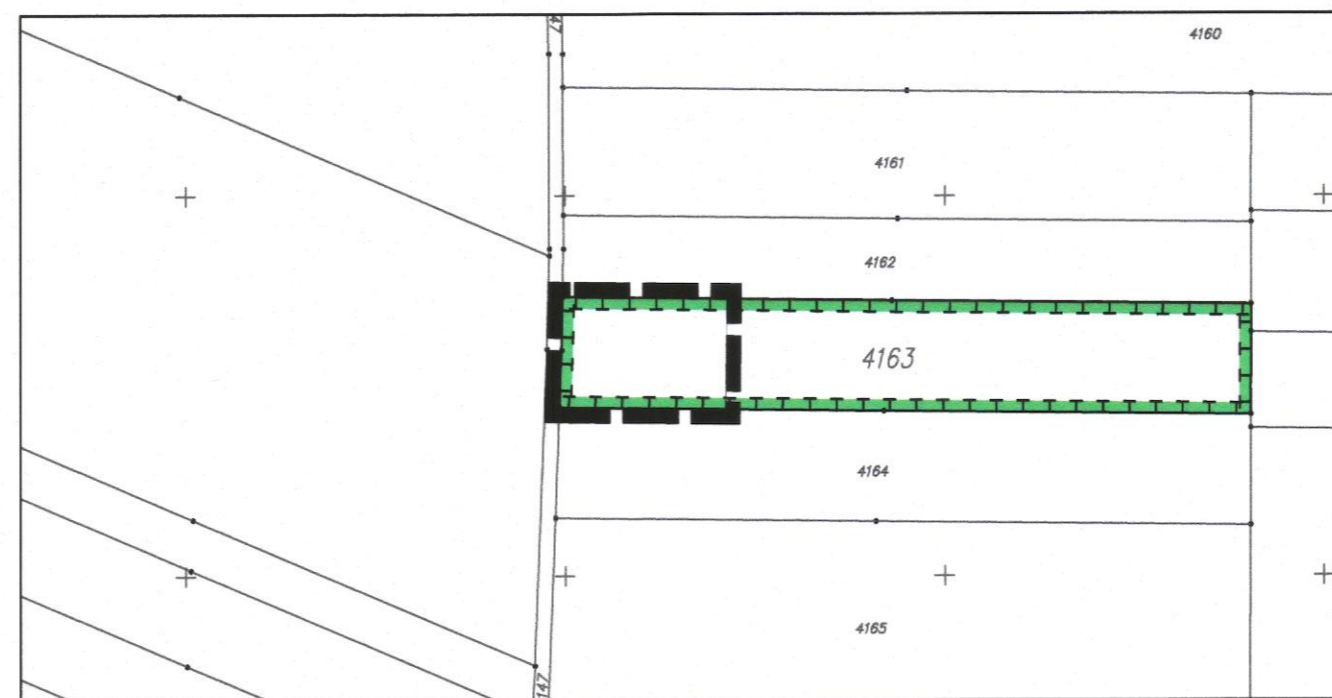
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in der gewünschten Art, Pflanzqualität oder Stückzahl zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu wählen. Eine Zertifizierung ist gegebenenfalls nachzuweisen.

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

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

**Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**  
Der erforderliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 1.258 m². Er wird extern auf der Flur-Nr. 4163, Gemarkung Forchheim, erbracht. Die Flur-Nr. 4163 ist in ihrer Gesamtheit als Ausgleichsfläche anzulegen. Dem Bebauungsplan wird eine westliche Teilfläche in der erforderlichen Größe als Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf bisheriger Ackerfläche ist die Ansaat einer artenreiche Extensivwiese unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaat mit einem Kräuteranteil von mind. 50% durchzuführen. Es hat eine 2-malige Mahd / Jahr mit Abtransport des Mähguts zu erfolgen (erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September). Auf jede Form von Nährstoffeintrag, Biozideinsatz, Düngung usw. ist zu verzichten. Zur Abschirmung der Ausgleichsfläche sind entlang des südlichen und östlichen Randes zweireihige, naturnahe Hecken aus autochthonem Pflanzmaterial anzulegen. Die Vorgaben zur Randeingrünung (s. Punkt 5) zu Pflanzensorten, Mindestqualitäten, Wuchsgebieten, Wildverbisschutz etc. gelten hier entsprechend.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene Flur-Nr. 950, Gmk. Forchheim, die Eingriffsgrundstück i. S. von Eingriff in Natur- und Landschaft gem. Art. 14 BNatSchG ist, wird das nachfolgend dargestellte Flurstück anteilig als Fläche für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB  
Übersichtslageplan M 1:2000  
Auf der Flur-Nr. 4163, Stadt Forchheim, wird eine Teilfläche von 1.258 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß „Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan“ festgesetzt.

**Artenschutzmaßnahmen**

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- V 1: Zur ökologischen Baubetreuung ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.
- V 2: Der Gehölzbestand im Westen des Geltungsbereichs ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung entlang des Saumes) vor Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen.
- V 3: Für Baufeldräumung, Rodung und Durchführung des Bauvorhabens werden folgende Beschränkungen festgelegt:

Eine Baufeldberäumung der Fläche im Winter, von Oktober bis März, ist nur zulässig, wenn im Vorfeld durch eine biologische Fachkraft ausgeschlossen werden kann, dass mögliche Winterruhestätten von Zauneidechsen beschädigt oder gestört werden. Dies kann durch eine einmalige Begehung der für die Baufeldräumung vorgesehenen Fläche erfolgen. Werden bei der Begehung Ruhestätten der Zauneidechsen festgestellt, ist folgendes Vorgehen erforderlich:

In Absprache mit der Umweltbaubegleitung oder der UNB sind die Ruhestätten großräumig von der Baufeldberäumung auszusparen und die entsprechenden Flächen durch Absperrband zu markieren. Diese Flächen sind bis ca. April zu belassen. Anschließend kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme 4 die Bepflanzung der Fläche wieder aufgenommen werden.

Kann nicht gewährleistet werden, dass die Baumaßnahmen bis Ende März abgeschlossen sind, ist eine Abgrenzung der Zauneidechsenhabitate durch eine fachgerechte Einzäunung erforderlich. Um rechtzeitig Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse durchzuführen, ist eine frühzeitige Einbindung der Umweltbaubegleitung (spätestens bis März) erforderlich.

Alternativ ist der Baubeginn erst ab April zu veranlassen. In diesem Fall werden weitere Maßnahmen der Umsiedlung und Abzäunung (siehe Vermeidungsmaßnahme 4) notwendig

Nach den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September verboten. Fällungen und Schnittmaßnahmen sind ohne Wurzelstockrodungen durchzuführen.

V 4: Bei einer Baufeldberäumung ab April ist vor dem Beginn der Arbeiten durch eine biologische Fachkraft eine Umsiedlung von Zauneidechsen (April bis September) in ein entsprechend geeignetes Ersatzhabitat zu veranlassen (siehe auch CEF 3). Das Ersatzhabitat muss rechtzeitig hergerichtet und mit der UNB abgestimmt werden. Es muss sich in unmittelbarer Umgebung des Vorhabensgebietes befinden. Des Weiteren ist während der Baumaßnahmen durch eine fachgerechte Abzäunung zu verhindern, dass sich die Tiere während der Bauphase erneut im Baufeld anstellen können.

Wird gewährleistet, dass bei einer Baufeldräumung ab Oktober keine Winterruhestätten von Zauneidechsen beschädigt werden und die Baumaßnahmen bis Ende März abgeschlossen sind (siehe Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V3), kann auf die Vermeidungsmaßnahme V4 verzichtet werden.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

CEF 1: Die im Westen des Geltungsbereiches vorhandene Baumhecke ist mit beeren-/dornreichen Gehölzen nachfolgender Pflanzenliste zu unterpflanzen.

Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna

CEF 2: Im nahen Umfeld des Plangebietes sind durch eine biologische Fachkraft Vogelnistkästen und Haselmausnisthöhlen / -kobel anzubringen. Folgende Kästenanzahl wird notwendig

- 3 Nistkästen (Typ Schwegler 3SV oder vergleichbares Modell)
- 3 Haselmausnisthöhlen /-kobel

Die Vogelnistkästen sind einmal jährlich zu kontrollieren, zu leeren, zu reinigen und bei Bedarf instandzusetzen. Die Haselmauskästen sind jährlich (im Zeitraum November bis März) zu reinigen und alle 5 Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

CEF 3: Im Zauneidechsen-Ersatzhabitat sind 2 Totholzhaufen und 2 Lesesteinhaufen aus lokalem Material an klimatisch geeigneten und ungestörten Bereichen anzulegen. Bei Bedarf ist Gehölzaufwuchs zu entfernen.

**B Örtliche Bauvorschriften**

**1. Einfriedungen**  
Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m inklusive Übersteigschutz nicht überschreiten. Die Zäune haben einen Bodenabstand von 15 cm aufzuweisen und sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei der Einzäunung ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Die Einzäunung muss einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Autobahn A 73 einhalten.

**2. Verkehrsflächen**  
Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

**3. Farbgebung**  
Für die Stationsgebäude sind nur gedeckte Farben zulässig.

**HINWEISE**

**1. Bodendenkmale**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

**2. Belange der Landwirtschaft**  
Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Emissionen sind zu tolerieren.

**3. Altlasten**  
Im städtischen Altlastenkataster sind die an den Geltungsbereich östlich angrenzenden Flurstücke als Altlastverdachtsfläche „Hausmülldeponie“ kartiert, daher kann eine Standortvorbelastung nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim umgehend zu informieren. Weiterhin ist bei Altlastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

**4. Autobahn A 73**  
Vor Baubeginn ist die Baugrenze (Abstand 20,0m zum Fahrbahnrand) abzustecken und von der Autobahnmeisterei Hirschaid (Tel.: 09543 8425 0) annehmen zu lassen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn kann insbesondere im Rahmen des Winterdienstes eine Beeinträchtigung der Anlagen durch eine Gischt aus Wasser und Salz entstehen. Für eventuelle Schäden übernimmt die Autobahndirektion Nordbayern keine Haftung. Ebenso übernimmt die Autobahndirektion Nordbayern keine Haftung, die auf Beschädigungen durch Verkehrsunfälle zurück zu führen sind. Für Unfälle, die auf eine Blendwirkung zurückzuführen sind, haftet der Betreiber. Hochbaumaßnahmen wie z.B. Wände oder Aufschüttungen größeren Umfangs zum Schutz vor Blendwirkungen innerhalb der 20,00 m Bauverbotszone sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Diese Auflage ist sowohl während des Baus, des Betriebes und der Demontage der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 und der AS Forchheim Nord weder während der Bauphase, Instandsetzung / Betrieb noch der Demontage geblendet werden.

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A73 beeinträchtigen können.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. Die Entwässerungsanlagen der BAB A73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Ein Anspruch auf Entfernen bzw. Rückschneiden von bestehender Bepflanzung auf Autobahngrund zur Vermeidung von Schattenwirkung kann nicht erhoben werden.

Für eine geplante Einzäunung mit einer Höhe über 2,00 m ist vor Baubeginn ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind der Autobahnmeisterei Hirschaid (Tel. 09543/ 8425-0) mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen, wobei die für die Durchführung der Maßnahme verantwortliche Stelle zu nennen ist. Die Autobahnmeisterei hat die Arbeiten zu überwachen, ihren Anweisungen ist Folge zu leisten.

Nach Beendigung der Arbeiten ist die Autobahnmeisterei Hirschaid an der Abnahme zu beteiligen.

Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.

**5. Sonstiges**  
Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Forchheim folgende Satzung zum Bebauungsplan "Solarpark Forchheim Nord":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 03.12.2019, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**



**Maß der baulichen Nutzung**

0,55 Grundflächenzahl (Beispiel)  
AH max. 3,5 max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in Metern über dem natürlichen Gelände

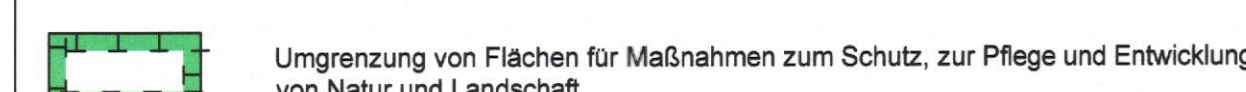
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



**Grünflächen**



**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 18.07.2018 die Neuauflage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 20.08.2018 bis 24.09.2018 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 24.09.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.09.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluss vom 17.12.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.12.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Forchheim, den 15.01.2020

Stad Forchheim i.A.

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim Nr. 23 vom 23.03.2020 in Kraft.

Forchheim, den 18.03.2020

Stad Forchheim i.A.

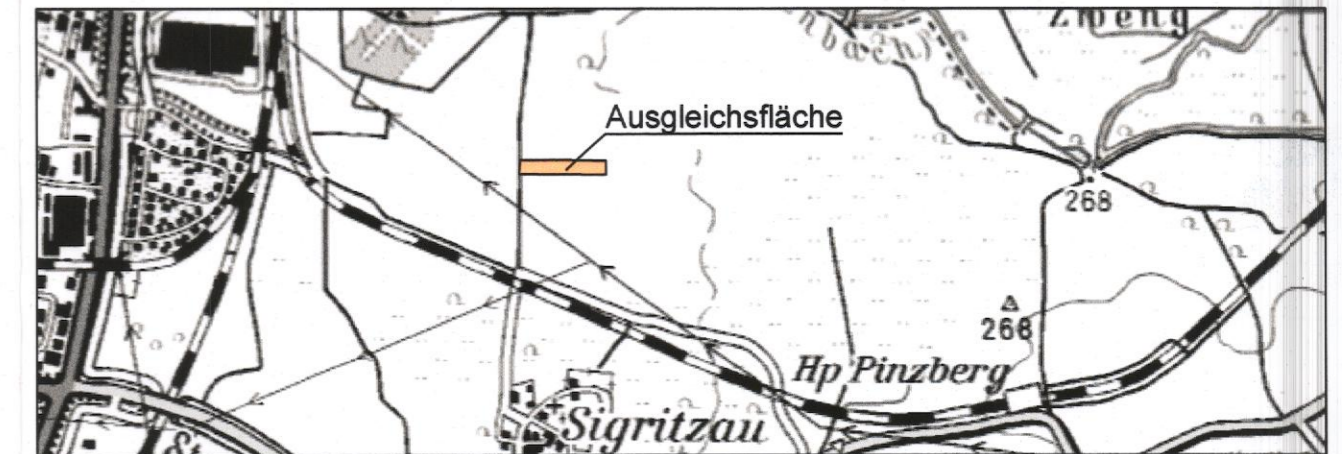
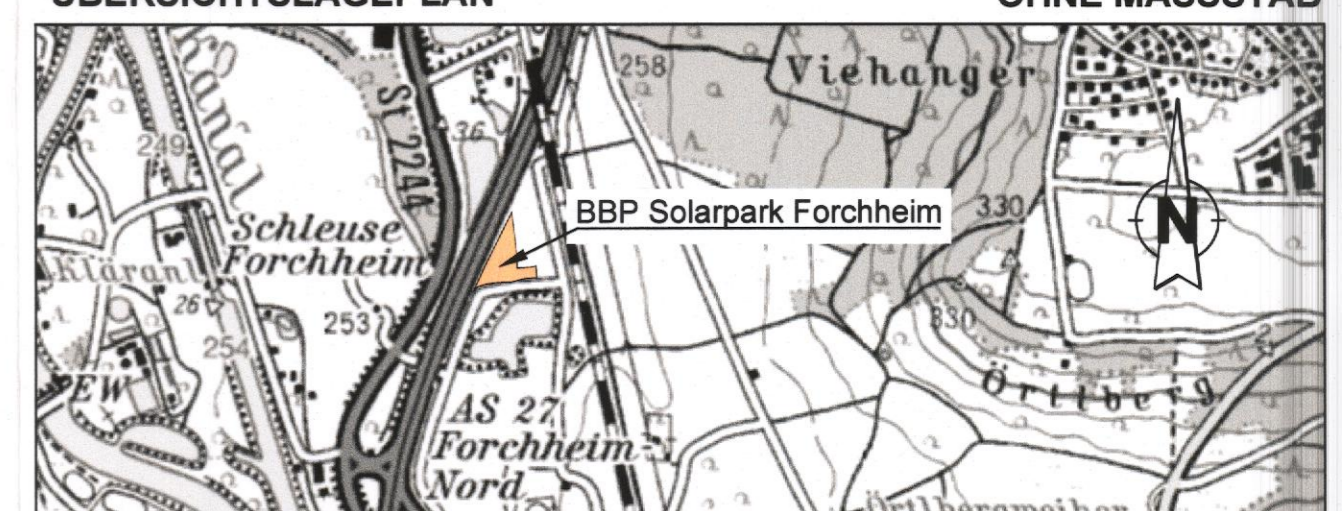
Die Regierung von Oberfranken wurde über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Verfahrensakte und Schreiben vom ..... unterrichtet.

Forchheim, den ..... Stad Forchheim i.A.

**STADT FORCHHEIM BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 2/7 -NEUAUFSTELLUNG-**

**FORCHHEIM-Nord, BEREICH ZWISCHEN DER A 73 UND DER BAHNLINIE, FL.NR. 950, "SOLARPARK FORCHHEIM NORD"**

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MASSSTAB**



<b>FORCHHEIM STADTBAAUMT</b>	18.007.8/7	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
	VORENTWURF	Kützner	Backhaus	18.07.2018
	ENTWURF	Kützner	Backhaus	17.09.2019
	SATZUNG	Kützner	Backhaus	17.12.2019
FRANZ, Bauamtsleiter				