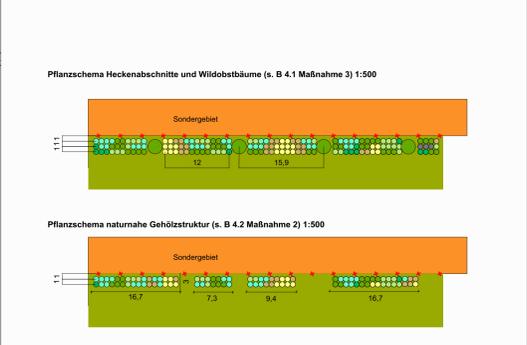
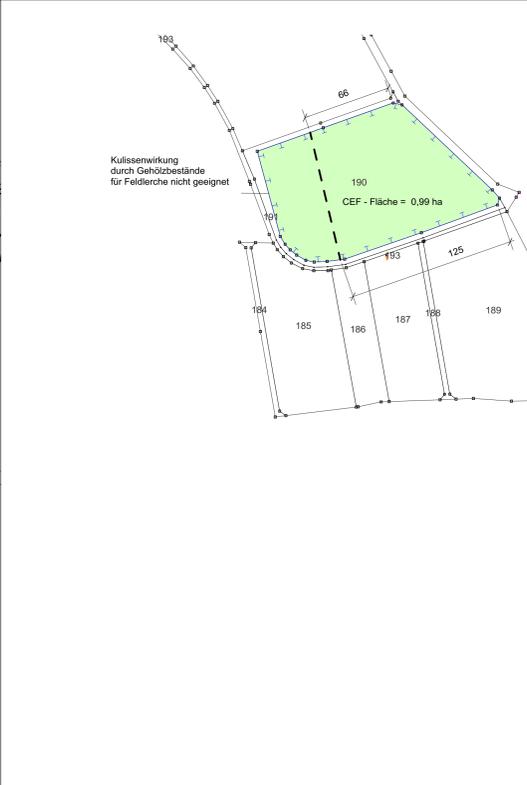


PRÄMIEN
Die Stadt Königsberg i. Bay (BaUG) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-11), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) 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 5 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



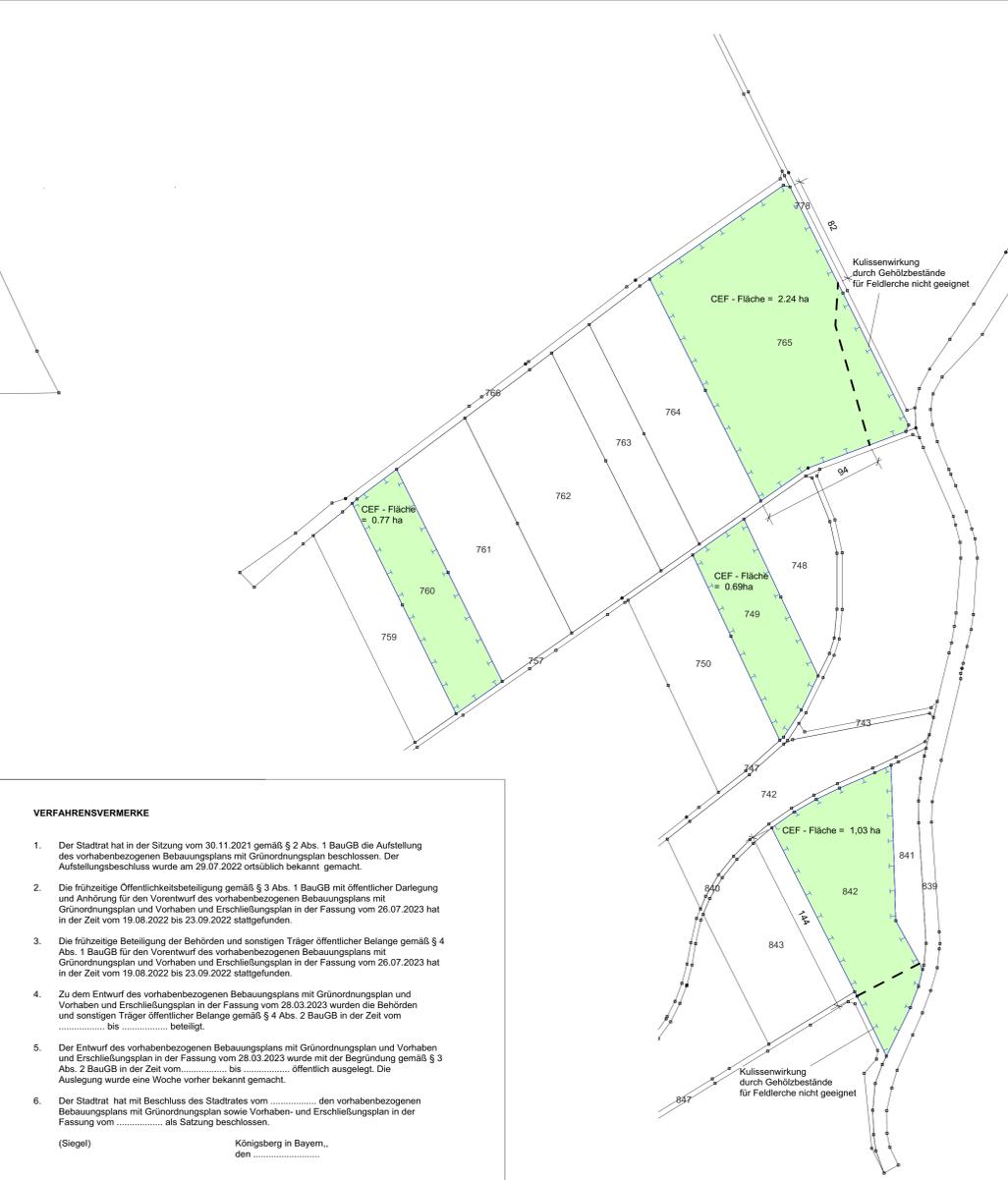
- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO) - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO) - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 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 Ausgleichsflächenmaßnahmen, CEF-Fläche Maßnahme siehe B 4.3
- Entwicklungsziele**
 - Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Wildobstbäumen und Hecken, dreireihig (Maßnahme 3)
 - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, -meiler, Wurzelstöcke, sandige Rohbodenhaufen (Maßnahme 4))
 - lückiges extensives Grünland (Maßnahme 5)
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung Sondernutz
 - 1 kV-Leitung, Niederspannungskabel (1m)
 - Hinweise: vorhandene Grundstücksnummern (mit Flumnummern), Bodendenkmal, Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs), Schutzgebiet LSG innerhalb des Naturparks Hassberge LSG-00573.01

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Zweckbestimmung: Solaranlagen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie und zur Pflege der Fläche (Weidewirtschaft)
 - 1.2 Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist Fläche für die Landwirtschaft mit Ackerbau.
 - 1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 - Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtheit der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 300 qm begrenzt.
 - 2.2 Höhenfestsetzung - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,5 m auf der Sondergebietsfläche
 - 8,0 m für Kameramast zur Überwachung
 - Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
 - 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) - Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Umzäunung ist außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb des Sondergebiets zulässig.
 - 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Pflege und zur Entwicklung von 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 Vögeln zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen) geeignete Vergärungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzwache bis zum Baubeginn i.V.m. Funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - 4.2 Interne Ausgleichsflächenmaßnahmen - Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 44.489). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1 - Entwicklung von Gras-Krautauflagen durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Säure mitteiler Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jedes Jahres.
 - Maßnahme 2 - Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten dreireihig, kleineren Sträuchern und Einzelstauden (10 - 15 Stück - Pflanzfläche 50 qm); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 3 - Anlage und Entwicklung von Heckenabschnitten dreireihig und Pflanzung von Wildobstbäumen gem. Planzeichnung.
 - Maßnahme 4 - Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, Haufen mit sandigen Rohboden). Insgesamt sind 6 Strukturen herzustellen, Steinhaufen und sandige Rohbodenflächen (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 feucht recht freizustellen. Die Totholzstellen (3 Stück) müssen eine Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen zu ihrer Funktionalität sind diese regelmäßig zu erneuern.
 - Maßnahme 5 - Entwicklung extensives Grünland durch Ansaat mit autochthoner kräuterreiche Regiosaatmischung, Umpflanzungsbereich 12 Grundstücke mit Aussaatfläche 2 g herzustellen und extensiv als Grünland mit Schnittpunkt 20. Mai bis 1. Juni und ab 1. September (außerhalb des Brutzeitraumes der Feldlerche) mit Abfuhr des Mahdgras zu pflegen; keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
 - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wachgebiet 51 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten) und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Durch Fettigkeitspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken alle 8-15 Jahren, fachgerechter Baum- und Einzelstaudenschnitt).
 - Die Regiosaatmischung, oder das im Heudurchverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12. Fränkisches Hügelgebiet entstammen.
 - Das Mahdgras ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).
 - 4.3 temporäre externe CEF-Flächen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB - Ersatzbienenräume in der Größenordnung von 5.000 qm für jedes der 11 Brutpaare der Feldlerche werden auf dem Flurstück 180 (0,99 ha) Gemarkung Junersdorf und den Flurstücken 760 (0,77 ha), 765 (2,24 ha), 749 (0,69 ha), 842 (1,03 ha) Gemarkung Unfrien (in Summe 5,72 ha) so Lage bereitgestellt und entsprechend der folgenden Maßnahmen präpariert bis eine (teilweise) Wiederbesiedlung innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wird. Die Monitoring-Termine bestehend aus insgesamt fünf Beobachtungsgängen mit Revierkartierung im Jahr 3, 5 und 10 nach Inbetriebnahme dienen dem Nachweis der Wiederbesiedlung. Dazu sind in der ersten (Anfang + Ende April + Anfang Mai) und erneut in der zweiten Brutperiode (Ende Mai/Anfang + Mitte Juni) jeweils die Anzahl der Brutpaare zu erfassen, die in der Anlage siedeln. Von einer dauerhaften Wiederbesiedlung ist auszugehen, wenn sich in den drei Monitoring-Terminen eine bestimmte Anzahl von Brutpaaren in einer der beiden Brutperioden methodisch bestätigen lässt. Die oben genannten Ersatzbienenräume können daraufhin um je 5.000 m² die Anzahl der (dauerhaft) wiederbesiedelnde Brutpaare reduziert und für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage aus der Fläche entlassen werden. Die Reviers der Wissenschaftsfläche werden auf den Flächen für die Feldlerchen mit ausgespart. Auf den CEF-Flächen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
 - Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standortörtlichen Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstbestäubenden Brachstreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachstreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.



- VERFAHRENSVERMERKE**
 - Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 19.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 19.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.03.2023 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 Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuanfaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrbestellung zu erhalten, um Winderodung zu gewährleisten.
- Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und Wissenschaftsfläche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Erbringen einer standortgerechten autochthonen Saatmischung für mittlere Standorte oder im Heudurchverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Mulchen unter und zwischen Modultischen ist zulässig.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Erichtung 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 Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des Sondergebietes sind Unterstände für Weidestiere sind zulässig.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstückflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die beliebige Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachentwässerungen 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.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasser-schädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbestätigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C.6.
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
 - Gestaltung / Anordnung der Modultische - Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (H°)) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemazeichnung). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tachantenkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Die Modultische sind so aufzustellen, dass Niederschläge über die gesamten Kantenlänge des Modultisches abtropfen können. Schemazeichnung zeigt die Anordnung der Modultische mit Neigungswinkel (N°) und Azimut (A°).
 - Gestaltung von Gebäuden - Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind aus Metall in nichtreflektierenden, gedackten Farben zulässig.
 - 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.
 - Höhenentwicklung und Gestaltung - Geländeerhebungen 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.



- 7. Ausgefertigt (Siegel) Königsberg in Bayern, den
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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) Königsberg in Bayern, den

Entwurf

Stadt Königsberg i. Bayern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Rasiger Wegacker"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd
datum: 28.03.2023

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplanner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/9357-0 fax 38357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de