

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien / Freiflächenphotovoltaik- und Energiespeicheranlagen
3. Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
4. Geplante Zufahrt. Die geplanten Zufahrten können von der Darstellung bis zu 20 Meter in beide Richtungen abweichen.

B. Zeichnerische Hinweise

1. Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Gemarkung Laudenbach)
2. Gemarkungsgrenze
3. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und Grenzpunkten
4. Höhenschichtlinien 5 m Abstand
5. Bezeichnung der Teilflächen (Orientierung)
6. Biotop der amtlichen Biotopkartierung
7. Bodendenkmal
8. Wald / Feldgehölze

C. Textliche Festsetzungen

1. Sicherung vorhandener Vegetation
Die im Umfeld vorhandene Vegetation, insbesondere die vorhandenen und dargestellten amtlich kartierten Biotope, sind im Sinne Art.12 BayNatSchG vor Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen. DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist in allen Bauphasen zu beachten.

2. Natürliche Gestaltung des Grundstücks
Die natürliche Geländeform des Grundstücks ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Oberboden ist zu schützen, vor Ort in seiner natürlichen Lage zu belassen bzw. nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder einzubringen. Der Gesamtversiegelungsgrad der Anlage darf 2,5 % des Geltungsbereiches nicht überschreiten. Die Regenwasserbewirtschaftung hat über örtliche Versickerung zu erfolgen. Regen, der auf die Solarmodule fällt, muss ungehindert ablaufen und dezentral unmittelbar neben dem Modul in der Krautvegetation versickern können.

3. Gestaltung der Solarfelder mit Energiespeichereinrichtungen

3.1. Solarmodulfelder
Anordnung der Solarelemente in Reihen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zwischen den Modulreihen. Höhe der Solarelemente über anstehendem Gelände mind. 0,8 m und max. 3,5 m. Der Anteil der die Horizontale überdeckende Modulfläche (Projektionsfläche) darf zusammen mit allen anderen Einrichtungen und baulichen Anlagen 60 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschreiten. Die Gründung der Solarelemente hat durch Rammpfahlgründung zu erfolgen. Die Gründungen sind so zu gestalten, dass die verwendeten Profile wieder vollständig entfernt werden können ohne das Bodengefüge nachhaltig zu stören.

3.2. Energiespeichereinrichtungen
Energiespeichereinrichtungen sind so zu gestalten, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Gesamtversiegelung von max. 2,5 % der Fläche nicht überschritten wird. Die Gründung der Energiespeichereinrichtungen erfolgt durch Punkt- oder Streifenfundamente nach den statischen Erfordernissen. Die Regenwasserbewirtschaftung hat über örtliche Versickerung zu erfolgen.

3.3. Leitungen
Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Anlage, einschließlich der Verbindungsleitungen zwischen Modulreihen, Energiespeicheranlagen und Wechselrichter, sind als Erdleitungen auszuführen.

3.4. Einfriedungen
Zur Einfriedung der Anlagen sind Zaunanlagen zulässig, die im Hinblick auf die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. mit mindestens 15 cm Abstand des Zauns zum Boden errichtet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung
4.1. Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
Für Solarmodulflächen, Wechselrichter, Energiespeicheranlagen und sonstige erforderliche bauliche Einrichtungen ist insgesamt eine GRZ 0,6 festgesetzt. Für Solarmodulflächen wird als Grundfläche die senkrechte Projektion der Solarmodule gerechnet.

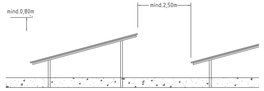
4.2. Abmessungen für Einrichtungen
Für Wechselrichter, Energiespeicheranlagen und sonstige erforderliche Einrichtungen wird die maximale Breite mit 3 m, die maximale Länge mit 13 m und die maximale Höhe mit 3,5 m festgesetzt. Für die Festsetzung der Höhe wird die natürliche Geländeoberkante als maßgeblicher Bezugspunkt festgesetzt.

5. Bodendenkmale
Im Planungsgebiet befindet sich die nachrichtliche Darstellung des Bodendenkmal „D-6-6024-0158: Siedlung der Linearbandkeramik", Verfahrensstand „Benehmen nicht hergestellt". Zum Schutz des Bodendenkmals und zur Klärung der Betroffenheit werden im Bereich der Darstellungslinie des Bodendenkmals vor Ausführung der Baumaßnahme Suchschürfe unter fachlicher Betreuung erstellt.

6. Europäischer und nationaler Artenschutz

6.1. Bauzeitenbeschränkung
Die Beschränkung der Bauzeiten ist erforderlich, da Bestände von saP relevanten Vogelarten (=Feldlerche) vorkommen. Der Bau der PV-Anlage hat außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende August zu erfolgen. Müssen Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, sind Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache") im ca. 10-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn erforderlich.

6.2. Bodenbrüterfreundliche Gestaltung der Modulzwischenräume
Die lichten Modulzwischenräume sind so zu gestalten, dass zwischen Mitte April und Mitte September ein besonnter Streifen von mindestens 2,50 m zwischen den Modulreihen sichergestellt ist. Der lichte Modulreihenabstand für ausreichende Besonnung ist der Abstand zwischen der senkrechten Projektion von Unterkante und Oberkante zweier benachbarter Modultische.



6.3. Brache-Kleinflächen für Bodenbrüter
Es sind insgesamt 4 jeweils ca. 25 - 50 m² große Brache-Kleinflächen innerhalb des Solarparks in den Modulzwischenräumen oder an anderen geeigneten Stellen einzurichten.

6.4. Sichernde Maßnahmen für die Feldlerche vor Baubeginn
Vor Baubeginn sind die im Rahmen der durchgeführten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten, feldlerchenfreundlich herzustellenden, Flächen bereitzustellen. Dafür sind alternativ zulässig je Revier / Brutpaar: 10 Lerchenfenster zu 2000 qm oder 5000 qm Blühstreifen auf Acker oder 1 Hektar Flächen mit lerchenfreundlicher Bewirtschaftung (erweiterter Saatreihenabstand, Mindestgröße einer Teilfläche 1 Hektar). Zugrunde gelegt werden die ministeriellen Kriterien des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)" vom 22.02.2023. Eine Reduzierung der sichernden Maßnahmen-Flächen für die Feldlerche ist zulässig, wenn durch das Monitoring gemäß textlicher Festsetzung 6.5 fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dauerhaft gewahrt ist. Die Reduzierung bedarf der Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

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

6.6. Vermeidungsmaßnahme für Zauneidechse
Im Umfeld des Geltungsbereiches kommt die saP-relevante Zauneidechse vor. Zum Schutz der Tiere ist während der Bauzeit eine Abzäunung zwischen den Vorkommensbereichen der Zauneidechse und dem Baugebiet der PV-Anlage zu errichten. Damit soll verhindert werden, dass Zauneidechsen oder Schlingnattern von den Vorkommensbereichen in die Baustelle einwandern und dort evtl. überfahren werden.

6.7. Umweltbaubegleitung
Zur Gewährleistung der Durchführung und zur Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz ist eine Umweltbaubegleitung durch beauftragtes Fachpersonal vorzunehmen.

7. Naturschutzrechtliche Maßnahmen und Grünordnung

7.1. Extensive Bewirtschaftung
Die Bewirtschaftung der Flächen des Geltungsbereichs hat extensiv ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu erfolgen.

7.2. Naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche
Es werden die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen unmittelbar auf der Anlagenfläche umgesetzt. Die Maßnahmenfläche zur Umsetzung der Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen wird gem. den ministeriellen Hinweisen des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung PV-Freiflächenanlage" vom 5.12.2024 unmittelbar zwischen den Modulreihen oder direkt angrenzend an die Modulreihen situiert. Entwicklungsziel ist die Erreichung von „mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland BNT G 212" entsprechend der Biotopwertliste BayKompV oder höherwertig.

7.3. Dimensionierung der Maßnahmenfläche

Anlagenfläche	Projektionsfläche der Modulfläche	Maßnahmenfläche
132.330 qm	79.400 qm	7.940 qm
enstspricht max. Grundflächenzahl	GRZ 0,6	10% der Projektionsfläche

7.4. Begrünung unter Verwendung von qualifiziertem Saatgut
Zur Erreichung des Entwicklungsziels ist zur Begrünung der Maßnahmenflächen Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. aus lokal gewonnenem Mähgut zu verwenden.

7.5. Pflegemaßnahmen
Zur Entwicklung von möglichst arten- und blütenreichem Grünland sind die Maßnahmenflächen durch 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähgutes zu pflegen, Mahdzeitpunkte ab dem 15.6. des Jahres.

8. Rückbauverpflichtung
Die Flächen sind nach Beendigung der Nutzung als Solaranlage vollständig zurückzubauen, so dass diese vollständig für die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland wieder zur Verfügung stehen werden.

9. Blendminderung
Die mit der Errichtung der Photovoltaikanlage verwendeten Standardmodule weisen reflexionsmindernde Oberflächen auf. Die Ausführung hat so zu erfolgen, dass vermeidbare Blendwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen und Verkehrsflächen minimiert werden. Sollten im Einzelfall unzumutbare Blendwirkungen auftreten, sind geeignete technische Maßnahmen zur Reduzierung zu ergreifen.

D. Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser versickert auf den Anlagenflächen in natürlicher Form. Wie bei der ursprünglichen Flächennutzung als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche wird überschüssiges Regenwasser dem vorhandenen Flurgraben zugeleitet.

2. Sonstiges
Staubniederschläge auf den Solarmodulen durch ackerbaulich genutzte Flächen sind hinzunehmen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 24.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Laudenbach Südwest Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)
Stadt Karlstadt, den . . . . . .
(Michael Hombach, Erster Bürgermeister)

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden frühzeitig die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.6.2024 bis 23.7.2024 beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.6.2024.

(Siegel)
Stadt Karlstadt, den . . . . . .
(Michael Hombach, Erster Bürgermeister)

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.8.2025 bis 2.10.2025 beteiligt und die Unterlagen öffentlich in den Räumen der Stadtverwaltung ausgelegt (1. Auslegung). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.8.2025.

(Siegel)
Stadt Karlstadt, den . . . . . .
(Michael Hombach, Erster Bürgermeister)

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . erneut beteiligt und die Unterlagen öffentlich in den Räumen der Stadtverwaltung ausgelegt (2. Auslegung).

(Siegel)
Stadt Karlstadt, den . . . . . .
(Michael Hombach, Erster Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich als Satzung bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)
Stadt Karlstadt, den . . . . . .
(Michael Hombach, Erster Bürgermeister)

STADT KARLSTADT

Solarpark Laudenbach Südwest Erweiterung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

Flurstücke Nummern TF 3315, 3379, 3380, 3403, 3404, 3405, 3396, 3397



ENTWURF

M 1 : 2000

NORD

Dynna Solar Karlstadt GmbH & Co KG
Am Ellerhang 3
61462 Königstein
Peter.Brumm@rc-partners.de

Bau-Ingenieur-Büro Robin Schreier
Hermann-Zürlein-Straße 14
97076 Würzburg
t: +49 931 - 881370
t: +49 151 217 48 482
info@RobinBau.de

INGENIEURBÜRO ESCH P+R
PLANUNG + REALISIERUNG

Datum 22.8.2026
1330 x 600