



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
"Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
Nutzungsschablone:
GR 2,21 ha Höhe max. 3,00 m Grundfläche maximale Höhe
- Bauweise, Baugrenze**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Zufahrt
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Fläche für Anpflanzung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung: Sträucher
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche
Hinweise
Zaunanlage
bestehende Grundstücksgrenzen
Gemarkung - Flurstücksnummer
Maßangabe in Metern

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Lay-West" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 80 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 75, Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 71 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 73, Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 74, Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom ____2022 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahme, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Inkrafttreten
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Hilpoltstein, den ____2022
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“. Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 2,21 ha. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.
2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,0 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

- Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
4.2 Für die Flächen, auf denen Trafostationen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis zu 1,5 m zulässig
4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland), auszubringen ist die Hälfte der Aufwandsmenge. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mahnen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
1.2 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf der festgesetzten Grünfläche mit Pflanzbindung eine zweireihige Strauchhecken anzulegen. Als Reihennabstand sind ca. 0,8 m einzuhalten, als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,5 m. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A.

Artenliste A

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.
Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittswisen Pflegeschritten sind mind. 5 Jahre einzuhalten.
1.3 Auf der festgesetzten Grünfläche im Westen sind zwischen der Strauchpflanzung mind. zwei Totholzhaufen anzulegen. Für die Herstellung wird auf die Beschreibung der Maßnahme im Umweltbericht verwiesen.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Pflanzung einer zwei- bzw. dreireihigen Strauchhecke
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 74 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein ca. 2.153 m²
Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist im Norden und Süden eine dreireihige Strauchhecke, im Osten eine zweireihige Strauchhecke mit den in der Artenliste A aufgeführten Straucharten zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ein Abstand von ca. 0,80 m zu pflanzen ist „auf Lücke“. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

Artenliste A

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.
1.2 Die langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen, der max. ein Drittel der Länge des jeweiligen Heckenabschnittes durchgeführt werden darf; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen Pflegeschritten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
1 **Maßnahmen zur Vermeidung**
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.
2 **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Brandschutz**
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Roth als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Landwirtschaft**
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
- Grenzabstand von Pflanzen**
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ in der Fassung vom ____2022 hat in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ in der Fassung vom ____2022 hat in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ in der Fassung vom ____2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ____2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Hilpoltstein, den ____2022

Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:
Hilpoltstein, den ____2022

Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ____2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Hilpoltstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hilpoltstein, den ____2022
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet "Solarpark Lay - West" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 10.02.2022 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
entw. 01/2022	Doll	
gez. 01/2022	Eckart	
gepr. 01/2022	Härtfelder	

Vorhabensträger: Josef Kirschner Lay 1 91161 Hilpoltstein

Landkreis: Roth

Hilpoltstein, den ____2022

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ambacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstraße 1
Tel.: 09841/86968-0 Fax: 09841/86968-8