

# STADT HILPOLTSTEIN

## LANDKREIS ROTH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
HILPOLTSTEIN NR. 34  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE  
MINDORF - NORDWEST"



### SATZUNG

AUSFERTIGUNG 13.07.2023



#### LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)  
Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549  
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten  
91154 Roth  
Fax. 09171/87560



## PRÄAMBEL

Die Stadt Hilpoltstein erlässt als Satzung

aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 34 mit integriertem Grünordnungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mindorf - Nordwest"** als Satzung.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom ..... und dieser Bebauungsplansatzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 155 und die gesamte Flurnummer 156 der Gemarkung Mindorf mit einer Gesamtfläche von ca. 13,00 ha.

### 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaikanlage im Sinne des §11 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist innerhalb der Baugrenze, die die 10 m Bauverbotszone der Gemeindeverbindungsstraße berücksichtigt, die Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Die Regelsystemhöhe der Photovoltaikanlage ist auf maximal 3,50 m, gemessen zwischen Moduloberkante und Ausgangsgelände, begrenzt. Der Abstand zwischen Modulunterkante und Boden ist auf mind. 0,80 m festgesetzt.

Ferner ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Errichtung von eingeschossigen Betriebsgebäuden und Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung und Speicherung der Solarenergie dienen, mit einer Gesamtgrundfläche von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig. Die zulässige Höhe der Gebäude ist ebenfalls auf eine maximale Traufhöhe von 4,00 m beschränkt, die ab natürlicher Geländehöhe gilt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Belegung mit Solarmodulen inklusive der zulässigen baulichen Anlagen wird mit 0,5 festgesetzt. Der Anteil der die Horizontale überdeckenden Gesamtmodulfläche inklusive Nebenanlagen darf somit 50% der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Der Reihenabstand zwischen den Modulen wird auf mind. 3,0 m festgesetzt.

### **2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung**

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

## **2.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

### **2.2.1 Stellplätze**

In Zuordnung zu den Betriebsgebäuden und im Bereich der Zufahrten sind auf der Flurnummern 155 und 156 der Gemarkung Mindorf die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen mit teildurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster) zulässig.

### **2.2.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO. für die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung und den Rückbau baulicher Anlagen, welche dem Zweck der Erfüllung netztechnischer und elektrotechnischer Anforderungen dienen sind zulässig. Dies sind insbesondere: Übergabestation, Speicher, Oberschwingungsfiler, Blindleistungskompensationsanlage

Ebenfalls zulässig sind Unterstände für Weidetiere bis zu einer Firsthöhe von 4,5 m, soweit eine extensive Schafbeweidung des Solarparks erfolgt. Die Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

### **2.3.1 Verkehr**

Die Erschließung während der Bauphase sowie für gelegentliche Wartungsarbeiten erfolgt über die nördlich und südlich angrenzenden Flurwege mit den Flur-Nrn. 157 und 152 der Gemarkung Mindorf. Ein Ausbau im Einmündungsbereich ist hierfür nicht erforderlich.

Die im Planblatt eingetragenen Sichtfelder auf den Straßenverkehr an den Einmündungen zur Gemeindeverbindungsstraße sind gemäß RAL mit einer Seitenlänge von  $l=200$  m in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.

Diese Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Die Zufahrten zu den Betriebsflächen sind wassergebunden und zu den Betriebsgebäuden innerhalb des Sondergebietes gem. den Festsetzungen im Planblatt als Schotterrasen auszuführen, mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig und mit entsprechenden Radien höhengleich anzubinden.

Weitere Flächenbefestigungen sind nur kleinräumig in Zusammenhang mit den Nebenanlagen unter Einhaltung der GRZ zulässig und ebenfalls teildurchlässig auszuführen.

Die Zufahrten sind gemäß den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ auszulegen. Zur eindeutigen Identifizierung des jeweiligen Solarfeldes ist an der Hauptzufahrt eine sichtbare, eindeutige Bezeichnung des Solarfeldes anzubringen.

### **2.3.2 Blendwirkung durch Reflexionen**

Blendwirkungen durch Reflexionen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße oder auf der Kreisstraße RH25 gefährden könnten, sind durch den Anlagenbetreiber auszuschließen.

### **2.3.3 Niederschlagswasser / Grundwasserschutz**

Niederschlags- bzw. Oberflächenwässer sind örtlich ohne spezielle Einrichtungen zu versickern. Dies gilt auch für Dachflächen möglicher Betriebsgebäude. Falls eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in Versickerungsmulden erforderlich sein sollte, sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu berücksichtigen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind zu beachten.

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Lagerung, Abfüllung, etc.), dass eine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern ausgeschlossen ist. Beim Bau des Vorhabens ist das WHG und das BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV, zu beachten.

Falls eine Trafostation mit ölbefülltem Trafo eingesetzt wird, ist u.a. für Leckagen eine ausreichend bemessene Auffangwanne unter dem Trafo einzubauen.

Die nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ggf. erforderlichen Maßnahmen nach § 34 und § 40 sind durch den Vorhabenträger gegenüber dem Landratsamt anzuzeigen und detailliert darzustellen.

### **2.3.4 Leitungen**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Zwischen den Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

Für den Anschluss bzw. die Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Netz ist von den Netzbetreibern nach dem EEG eine Netzverträglichkeitsuntersuchung durchzuführen.

Mögliche Kabelverlegungen oder die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs bedürfen ggf. gesonderter Genehmigungsverfahren, Gestattungen und städtebaulicher Verträge, die auch eine Absicherung des Rückbaus beinhalten.

Sollten durch die Baumaßnahme Drainageleitungen, die zur Entwässerung umliegender Flurstücke dienen, beschädigt werden, ist die Funktion dieser Drainagen durch den Vorhabenträger unverzüglich wiederherzustellen.

Die angrenzenden Leitungen der N-Ergie Netz GmbH und der Deutschen Telekom dürfen durch Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt werden. Zwischen der 20 KV-Kabeltrasse und baulichen Anlagen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

## **2.4 Grünordnung**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme und der Errichtung der Solarmodule umzusetzen.

### **2.4.1 Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### Pflanzgebot A

Innerhalb des gezäunten Bereiches ist Extensivgrünland mittels Ansaat zu entwickeln und während des gesamten Betriebszeitraums des Solarparks zu unterhalten. Die Ansaat ist mit zertifiziertem autochthonem Saatgut durchzuführen.

Geeignete Ansaatmischung: Saatgut Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" artenreiche Frischwiese mit 30% Kräuter/Blumenanteil. Artenzusammensetzung wie Mischung 02 der Rieger-Hofmann GmbH aus dem Produktionsraum 7 mit 3 g/m<sup>2</sup> Ansaatmenge oder gleichwertig.

Das Grünland ist dauerhaft durch eine 1- bis 2-schürige Mahd oder möglichst eine extensive Beweidung zu unterhalten. Hierbei sind, unter Berücksichtigung der Wuchsentensität und der technischen Erfordernisse (Verschattungsfreiheit), möglichst späte Mahdzeitpunkte mit einer Erstmahd ab dem 15.06. zu wählen. Das Mahdgut zwischen den Modulreihen ist abzutransportieren.

Für die erste Vegetationsperiode nach Ansaat können ggf. mehr und frühere Schnittzeitpunkte erforderlich werden, um unerwünschten Aufwuchs von z.B. Ackerunkräutern einzudämmen. Alternativ können die Flächen durch eine extensive Schafbeweidung gepflegt werden.

Im Geltungsbereich ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle und Chemikalien zur Reinigung der Module zu verzichten. Eine chemische Wildkrautbekämpfung ist unzulässig.

Im Rahmen der Grünflächenpflege ist durch den Anlagenbetreiber eine Kontrolle bezüglich einer Ausbreitung potentiell gefährlicher Wildkräuter, wie z.B. Ambrosia, durchzuführen. Ggf. ist eine ordnungsgemäße Beseitigung durchzuführen, um eine Ausbreitung zu vermeiden.

#### **2.4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen. Für die Pflanzungen sind zertifiziert autochthone Pflanzen des Gehölz-Herkunftsgebiets Nr. 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

##### Pflanzgebot B

Pflanzung von 19 Obstbäumen mit Standortbindung auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten (Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 8,0 m). Zu verwenden ist Wildobst (z.B. *Malus sylvestris*, *Pyrus pyraeaster*, *Prunus avium*, *Juglans regia*) oder Sorten der Streuobstliste für den Landkreis Roth (z.B. Jakob Fischer, Wetringer Taubenapfel, Schweizer Wasserbirne).

Pflanzqualität: H 3xv STU 16-18

Die Bäume sind an einem Holzpfahl anzubinden. In den ersten fünf bis sieben Jahren sind die Obstbäume einem jährlichen Erziehungsschnitt zum Aufbau einer lichten kräftigen Krone zu unterziehen. In den folgenden Jahren sind die Baumkronen alle zwei bis fünf Jahre durch einen fachgerechten Erhaltungsschnitt zu pflegen.

##### Pflanzgebot C

6-reihige Heckenpflanzung in drei Abschnitten innerhalb der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Geeignete Arten:

<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	v. Str. 4Tr. 60-100
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	v. Str. 4Tr. 60-100
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	v. Str. 4Tr. 60-100
<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 60-100
<i>Cornus mas</i> (Kronelkirsche)	v. Str. 3Tr. 60-100
<i>Euonymus europaeus</i> (Europ. Pfaffenhütchen)	v. Str. 3Tr. 60-100

Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 6Tr. 60-100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkrische)	v. Str. 4Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100

Die Gehölze der Heckenpflanzungen sind im Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Alle Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, während des Betriebszeitraumes des Solarparks dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

#### Pflanzgebot D

Gem. den Eintragungen im Planblatt ist entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Gras-/Krautsaum über Sukzession zu entwickeln und durch eine durch eine einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr (Zeitfenster 01.10. bis 28.02.) mit Abtransport des Mähgutes dauerhaft zu erhalten. Nach entsprechender Ausmagerung kann die Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand erfolgen.

#### Pflanzgebot E

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist zusätzlich zu den Obstbäumen ein blütenreicher Krautsaum durch Ansaat anzulegen. Es ist eine Ansaat mit zertifiziertem autochthonem Saatgut durchzuführen.

Geeignete Ansaatmischung: Saatgut Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" Schmetterlings- / Wildbienen-saum mit 100% Kräuter/Blumenanteil. Artenzusammensetzung wie Mischung 08 der Rieger-Hofmann GmbH aus dem Produktionsraum 7 mit 1-2 g/m<sup>2</sup> Ansaatmenge oder gleichwertig.

Nach Bestandsentwicklung Pflege durch einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr (Erhalt von Winterstehern als Ansitzwarte und Winterfutter für Vögel). Nach entsprechender Ausmagerung kann die Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand erfolgen (Zeitfenster 01.10. bis 28.02.).

### **2.4.3 Maßnahmen für den Artenschutz**

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gem. den Eintragungen im Planblatt zwei Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von mindestens 2 x 3 m als Zauneidechsenhabitat im nördlichen Krautsaum anzulegen.

Gestaltung nach dem "Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhaufen und Steinwälle" der karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz ([www.karch.ch](http://www.karch.ch)) oder gemäß den Ausführungen der Arbeitshilfe "Zauneidechse" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

#### **2.4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die oben genannten Festsetzungen zur Grünordnung werden in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung alle erforderlichen ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zur Vermeidung umgesetzt, so dass gem. den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für die "Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts vorliegt und somit kein externer Ausgleichsbedarf besteht.

#### **2.4.5 CEF-Maßnahmen**

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird auf den Flurnummern 132 und 133 der Gemarkung Pyras, Gemeinde Thalmässing, die Anlage und dauerhafte Unterhaltung von 50% Blüh- und 50% Brachfläche auf insgesamt 1,0 ha Fläche festgesetzt.

Anlage eines 50 m breiter Blühstreifens mit angrenzendem 50 m breiten selbstbegründenden Brachestreifen.

Ansaat des Blühstreifens mit standortspezifischer autochthoner Saatmischung regionaler Herkunft (Saatgutregion 12 "Fränkisches Hügelland") wie "Regiosaatmischung Feldraine und Säume", Saatgut Zeller, oder gleichwertig.

Auf den Blüh- und Brachestreifen sind kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.

Der Brachestreifen ist jährlich zur Hälfte, also im Verhältnis 50:50, umzubereiten.

Nach 3-5 Jahre auf derselben Fläche im Bereich des Blühstreifens Bodenbearbeitung und Neuansaat im Zeitraum 01.10.-28.02.

Die CEF Maßnahme für die Feldlerche ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen und durch den Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am LRA Roth, abzusichern.

Das Baufeld der Photovoltaikanlage ist außerhalb der Brutzeiten, also zwischen 01.10. bis 28.02., freizumachen und – sofern während der Brutzeit gebaut werden soll – bis zum Baubeginn offen zu halten. Die CEF-Flächen müssen vor Beginn der auf die Baufeldfreimachung anschließenden Brutsaison umgesetzt sein.

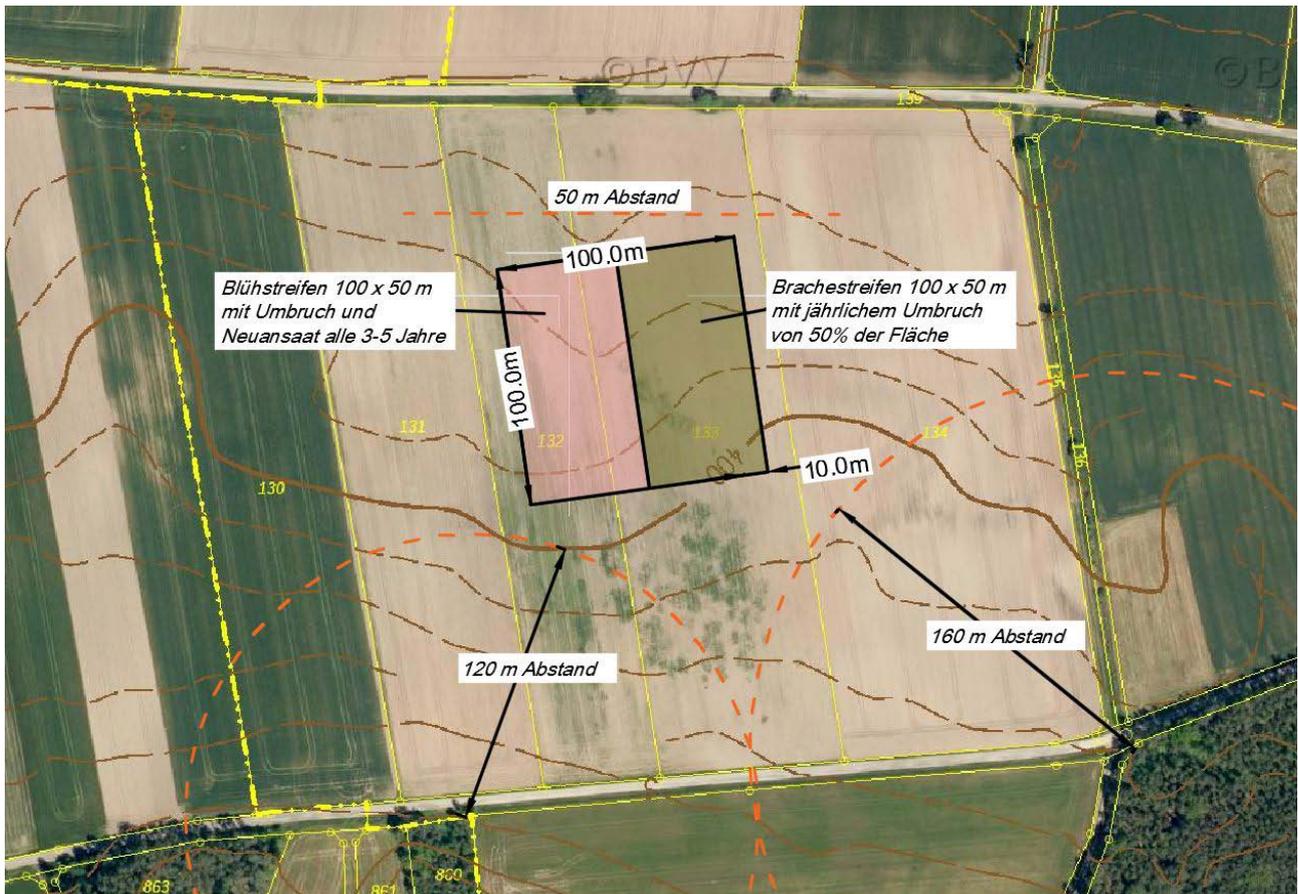


Abbildung 1: CEF-Maßnahme Flur-Nr. 132 und 133, Gemarkung Pyras

#### 2.4.6 Monitoring

Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen vor Ort ist durch eine ökologische Fachbauleitung sicherzustellen, zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bezüglich der Mahd oder Beweidung der Grünlandflächen sowie der Pflege der Heckenpflanzungen ist die erforderliche Pflegeintensität in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Die Mahdtermine, die sich nach Punkt 2.4.1 und 2.4.2 der Satzung, richten, sind vom Betreiber des Solarparks zu protokollieren.

Eine Kontrolle der Wirksamkeit der CEF Maßnahme ist zweimal jährlich während der üblichen Feldlerchenkartierzeit über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durchzuführen.

Dem Landratsamt Roth, Untere Naturschutzbehörde, sind hierüber jährlich unaufgefordert Monitoringberichte vorzulegen.

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung**

Für technisch erforderliche Betriebsgebäude sind Pultdächer bis 20° und Flachdächer zugelassen. Die Firstrichtung ist möglichst parallel zu der Hauptausrichtung der Solarmodule anzulegen.

Als Dacheindeckung sind bei geneigtem Dach naturrote Ziegel zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Modulen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenlicht auf der südexponierten Dachhälfte ohne Aufständering. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer Ziegelrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien.

#### **3.2 Gestaltung der Baukörper**

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte zu errichten.

#### **3.3 Einfriedungen, Geländemodellierungen**

Zu öffentlichen Wegen und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe der Zaunoberkante von 2,0 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigschutz bis 0,5 m Höhe.

Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel mit Zaunsäulen als Einzelfundament zu errichten.

Die Lage der Zäune richtet sich grundsätzlich nach den Eintragungen im Planblatt. Zu vorhandenen Wegen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen sind Fahrgassen mit einer Mindestbreite von 4,0 m freizuhalten.

Die Zaunanlage darf nicht innerhalb der 10 m-Bauverbotszone der Gemeindeverbindungsstraße errichtet werden.

Geringfügige Geländemodellierungen von maximal  $\pm 50$  cm gegenüber dem Ursprungsgelände sind nur im Bereich der Betriebsgebäude (Trafo und Wechselrichteranlagen, Stromspeicher) und der Zufahrten zulässig, wobei ein Massenausgleich herzustellen ist.

Größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenform sind unzulässig.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Boden- /Baudenkmäler**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dieser Erlaubnisbescheid ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

In Vorabstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden bereits folgende Auflagen formuliert:

- Geplante Bodeneingriffe wie Zufahrtswege, Kabelgräben und Trafohäuser sollten möglichst außerhalb des Bodendenkmals geplant werden. Für diese Eingriffe ist dennoch eine archäologische Begleitung durch eine zu beauftragende Grabungsfirma notwendig.
- Zur Montage von Photovoltaikmodulen sind ausschließlich Ramm- oder Schraubfundamente zu verwenden, um den Eingriff in das Bodendenkmal zu minimieren. Es werden keine Bohrungen zur Befestigung der Modultische gemacht.
- Alle Erdarbeiten und Befahrungen (auch im Rahmen des Rückbaus) dürfen nur bei dauerhaft trockener Witterung ausgeführt werden. Bei der Befahrung des Bodendenkmals mit Baumaschinen sind ausnahmslos Bodenschutzmatten zu verwenden. §12 Abs. 9 BBodSchV sowie DIN 19639 6.3.4 – Anforderungen an Baustraßen und Baubedarfsflächen und DIN 19639 6.3.5 – Anforderungen an den Maschineneinsatz gelten entsprechend. Die Beachtung der Maßgaben ist in geeigneter Form durch eine beauftragte Fachkraft nachzuweisen.
- Der Erteilung der o.g. Erlaubnis kann aus denkmalfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird. Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich. In diesem Fall formuliert das BLfD Vorschläge für die fachlich erforderlichen Auflagen und Hinweise für großflächige Bodeneingriffe.

#### **4.2 Emissionen aus der Land-/Forstwirtschaft und dem Straßenverkehr**

Eventuelle Staub- und sonstige Belastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind vom Anlagenbetreiber entschädigungslos hinzunehmen.

Der Baulastträger der Gemeindeverbindungsstraße kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Bejagung**

Für einen möglichen Jagdpachtverlust für die aus der jagdbaren Fläche entfallenden Teilbereiche (gezäunte Fläche zuzüglich angemessener Puffer) ist der Jagdgenossenschaft eine Entschädigung in Form einer Zahlung zu gewähren, die sich an der üblichen Jagdpacht im Landkreis pro ha orientiert.

#### 4.4 Brandschutztechnische Belange

##### 1. Zufahrten zu den Grundstücken / Zugänglichkeit zum PV-Anlagenpark

Die Zufahrt zu jedem Solarfeld ist gemäß den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ auszulegen.

Diese muss tages- und jahreszeitlich unabhängig sichergestellt sein. Wird das Gelände mit einem Zufahrtstor versehen, so ist sicher zu stellen, dass dieses mit Mitteln der Feuerwehr (Feuerwehr-Dreikant, Feuerwehrschießung etc.) einfach zu öffnen ist. Die Maßnahme ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

##### 2. Identifizierung der einzelnen Solarfelder

Zur eindeutigen Identifizierung des jeweiligen Solarfeldes ist an der Hauptzufahrt eine sichtbare, eindeutige Bezeichnung des Solarfeldes anzubringen. Die Bezeichnung ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

##### 3. Feuerwehrplan

Für jedes Solarfeld ist ein Feuerwehrplan gemäß den „Vorgaben für Feuerwehrpläne im Landkreis Roth“ als Übersichtsplan zu erstellen. Besondere Gefährdungen für die Einsatzkräfte (z.B. Betriebs- und Gefahrstoffe Druckgase, elektrische Anlagen.....) sind eindeutig zu beschreiben und im Feuerwehrplan darzustellen.

Ebenso muss die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für das Solarfeld aufgeführt sein. Der Betreiber hat vor Betriebsaufnahme entsprechende Details bezüglich Maßnahmen im Schadensfall (z.B. Gefahrenschwerpunkte, einsatztaktische Vorgehensweise der Feuerwehr), mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Der Plan ist vor Inbetriebnahme der Anlage der Brandschutzdienststelle zur Freigabe vorzulegen.

##### 4. Ersteinweisung der Rettungskräfte

Die örtlich zuständige Feuerwehr, Feuerwehrführungskräfte des zuständigen Kreisbrandmeisterbereiches sind vor Inbetriebnahme der Anlage durch fachkundiges Personal des Anlagenbetreibers in die technischen und baulichen Besonderheiten der Anlage, insbesondere das Verhalten bei Bränden und das Retten von Personen anhand des Feuerwehrplanes einzuweisen.

## 5 INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Hilpoltstein

Hilpoltstein, den..... ..

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

geändert: .....