

PRÄAMBEL
 Die Stadt Hilpoltstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 2020-1-1-I), 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 (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,65 (§ 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlänge der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 250 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C.4).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriednungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufäche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 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 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Feldvögel
 Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbirne bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Bauzeitliche Zäunung entlang des südexponierten Waldrandes entlang des Flurweges Fl. Nr. 417 und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einklinken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeit (Anfang Februar bis September) von Zauneidechsen.
 - Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 14.560 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säure mittlerer Standorte und Erhaltung durch zweimalige Mahd davon mit abschnittsweiser Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (Ende März) jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
 Pflanzung von Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (i.V.m. Maßnahmen 1)
 - Maßnahme 3
 Pflanzung von Wildobstbäumen (Hochstämme, Pflanzabstand 10 m) gem. Planzeichnung, Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung o-der/und Schädlings- bzw. Krankheitsfall (i.V.m. Maßnahmen 1).

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,65 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,8 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 Private Grünfläche
 - 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 Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 - externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen siehe B 4.4**Entwicklungsziele**
 - Extensives Grünland (Maßnahme 1)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 3)
 - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Lesesteinhaufen (Maßnahme 4)
 - CEF - Maßnahmen Feldlerche siehe B 4.3
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Biotop lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
 - LSG-Ost (00428.01) "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb"

- Maßnahme 4**
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meier / Wurzelstöcke, Steinhaufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 4 Strukturen (2 Stein-/Sandhaufen/Rohbodenstellen, 2 Totholzhaufen abwechselnd verteilt) herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen 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 fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen müssen einen Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriednungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten Herkunftsregion 5.1 aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungs-pflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzu-pflanzeln.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten („Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obst-bäume).
- Artenliste Bäume:
 Wildobstbäume:
Prunus domestica subsp. domestica *Echte Zwetschge*
Prunus avium *Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia *Vogelbeere*
- Artenliste Sträucher:
Cornus sanguinea *Hartrieel*
Evonymus europaeus *Pfaffenhütchen*
Rosa canina *Hundsrose*
Viburnum lantana *Wolliger Schneeball*
Corylus avellana *Hainulme*
Sambucus nigra *Schwarzer Holunder*
Crataegus monogyna *Eingrifflicher Weißdorn*
Salix caprea *Salweide*
- Externe CEF-Flächen und Maßnahmen für Feldvögel
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Heidelerche werden externe CEF - Flächen Fl. Nr. 459 und 484 Gemarkung Heuberg für den Ausgleich von zwei Heidelerchenreviere zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
 - Herstellung einer Blühfläche auf 50 % der Fläche durch Ansaat mit autochthoner, kräuterreiche Regiosaatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ – Saatgut Mageresen mit Aussaatsstärke 2 g) und extensive Nutzung als Grünland mit Schnittzeitpunkt ab Ende September und Abfuhr des Mahdgruts (kein Mulchen). Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten; Umbruch spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs.
 - Anlage eines selbstbegleitenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche.
 - während der Brutzeit von Anfang März bis Ende September kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung und keine Mahd auf den Blüh- und Brachestreifen.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
 - Bei einem Flächenwechsel zwischen Brache und Blühstreife ist auf der Maßnahmenfläche die Winternuhe von Anfang Oktober bis Ende Februar einzuhalten.
 - Externe Ausgleichsflächen
 Auf den externe Flächen Fl. Nr. 415 TF (5.735 qm) und Fl. Nr. 444 TF (3.025 qm) Gemarkung Heuberg werden Ausgleichsflächen siehe Planzeichen und B 4.2 Maßnahmen 1, 2 und 3 ausgeführt und für künftige Bauvorhaben zugeordnet.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) mit Mahdgutabfuhr zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung so wie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs fächenehaft über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Nur 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 grundwassererschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
 - Gestaltung / Anordnung der Modulstische
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemazeichne). Die Modulstische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
 - Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farben) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
 - Einfriedrungen
 Einfriedrungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 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
 Geländeveränderungen 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.
 - Werbe-/ Informationsstafeln und Beleuchtung
 Werbe-/ Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
 - Zufahrten und befestigte Flächen
 Die Gesamtlänge für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdruchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Die Stadt hat in der Sitzung vom 14.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.04.2023 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 in der Fassung vom 20.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den
 - Ausgefertigt
 (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den
 - 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) Stadt Hilpoltstein, den

- D. Allgemeine Vorschriften**
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.
- E. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Abstände gem. Art. 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
 - Denkmalpflege
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 - Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 1895 und 19731 (vgl. auch § 12 BBSchV) auszuführen. Sollten bei Außenarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
 - Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Nach Einstellung des Sondergebiets ist die Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen.
 - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
 - Gehölzschutz
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
 - Drainageleitungen sind planmäßig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfassen und bei der Modulplanung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Beweissicherung vor und nach den Ausführungsarbeiten hat zu erfolgen. Sollten beim oder nach dem Bau Drainagen beschädigt werden, sind diese durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten unverzüglich in Stand zu setzen. Ggf. sind neue Drainagesammeln durch den Vorhabenträger herzustellen. Das gleiche gilt, wenn sich die Entwässerungssituation der entwässerten Grundstücke durch den Bau der Anlage erheblich verschlechtern.



Entwurf

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 44 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage-Heuberg Nordost"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb

datum: 20.04.2023

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de