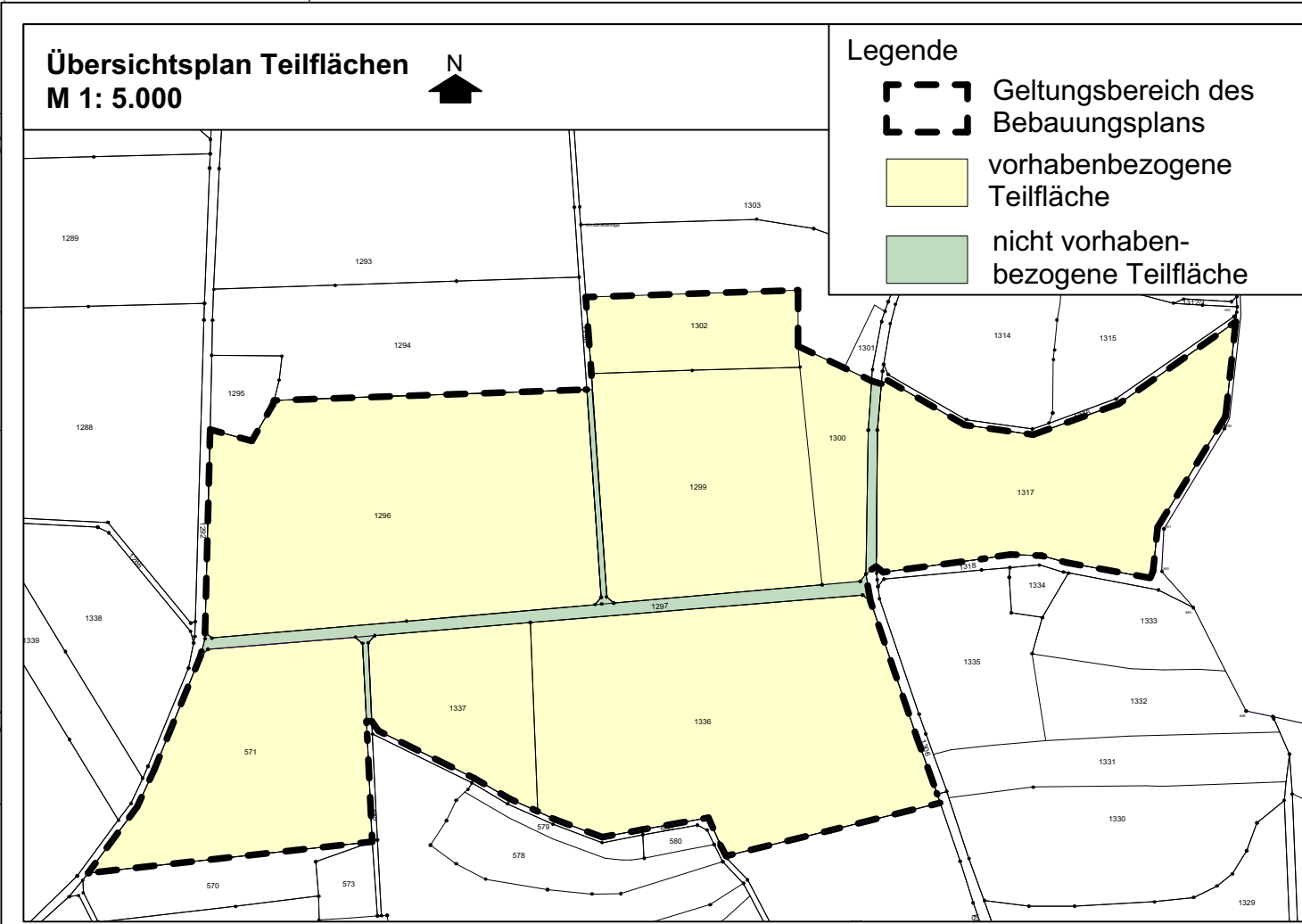
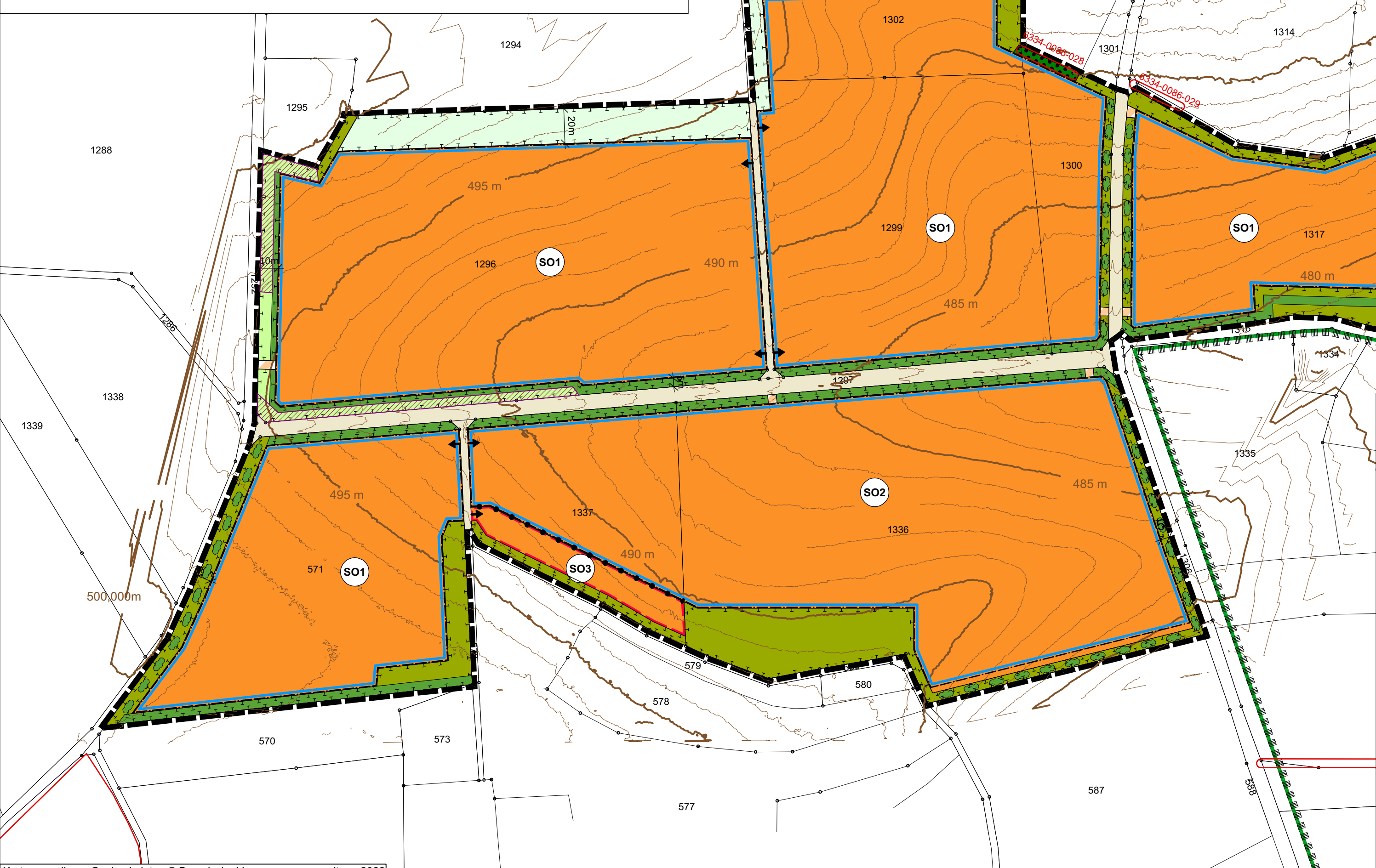


PRAÄMBEL
 Die Stadt Betzenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" und/oder "Agri-Photovoltaik"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 3,5 m Maximale Höhe der Photovoltaikmodule bei konventioneller Freiflächen-Photovoltaik
 4,5 m Maximale Höhe der Photovoltaikmodule bei Agri-Photovoltaik
 4,0 m Maximale Höhe der Nebenanlagen (Gebäude und sonstig energietechnische Einrichtungen)
- Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 Flächen für Nebenanlagen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 neu herzustellende private Zufahrt zur betriebsbedingten Erschließung des Sondergebietes
 betriebsbedingte Erschließung des Sondergebietes direkt von bestehendem landwirtschaftlichen Flurweg
 Landwirtschaftlicher Flurweg (Bestand)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen)
 Entwicklungsziel:
 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 1)
 Gras-Kraut-Flur mit (in Bereichen mit Strauchgruppen und Einzelsträuchern (Maßnahme 2))
 Artenreiches Extensivgrünland (Maßnahme 3)
 Blüh- und Brachestreifen für die Feldlerche (Maßnahme 4) (gleichzeitig CEF-Maßnahme im Sinne § 44 BNatSchG)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hinweise
 1296 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 490 Höhen in m ü. NHN
 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00556.01)
 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
 durch eigene Kartierung erfasstes, gemäß Art. 23 BayNatschG gesetzlich geschütztes Biotop "Arten- und strukturreiches Dauergrünland"

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 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 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 Stadtrats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Stadt Betzenstein, den

 Claus Meyer
 Erster Bürgermeister
 - Ausgefertigt
 (Siegel) Stadt Betzenstein, den

 Claus Meyer
 Erster Bürgermeister
 - 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 Betzenstein, den

 Claus Meyer
 Erster Bürgermeister

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

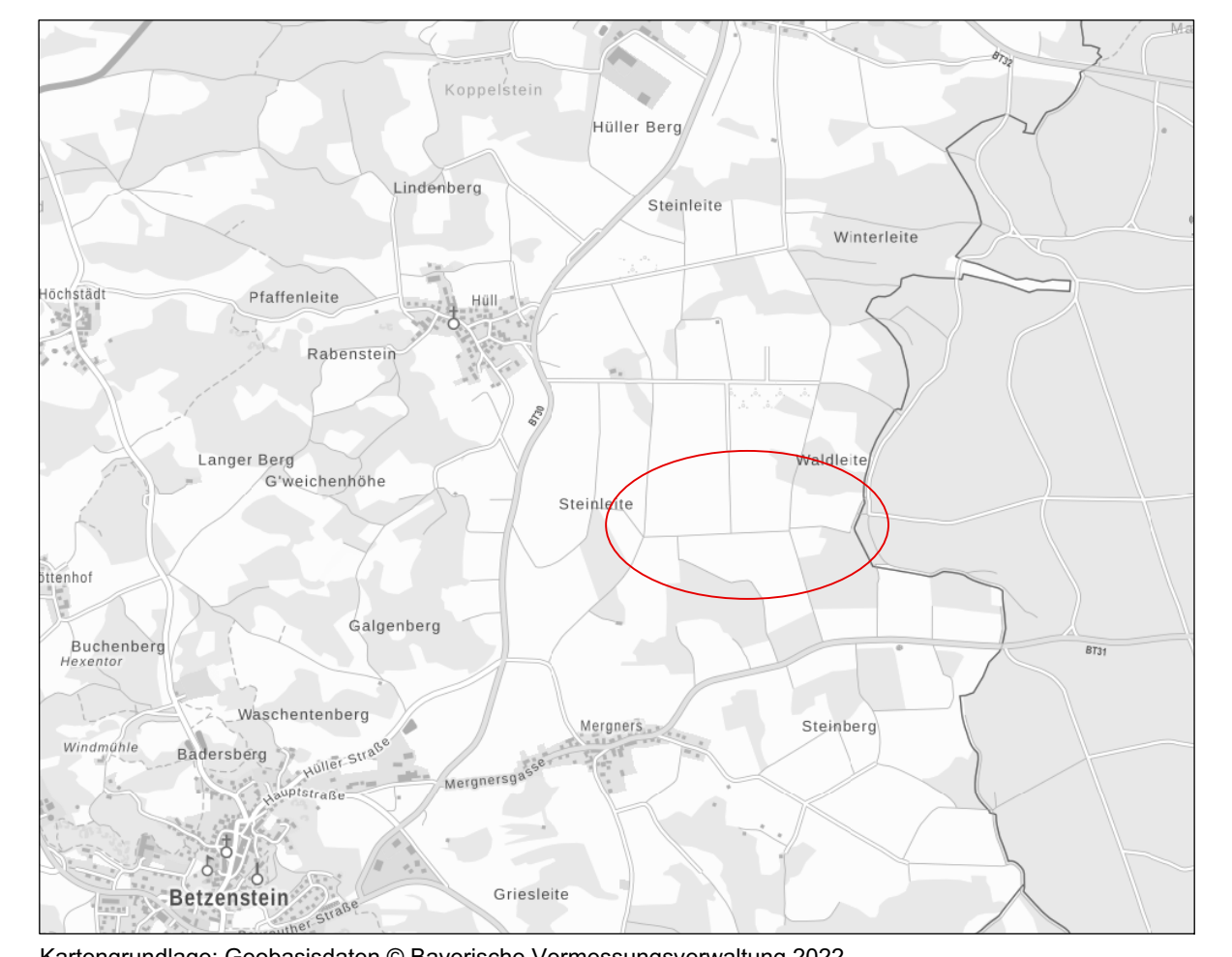
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und/oder Agri-Photovoltaik
 In den SO₁ und SO₂ sind ausschließlich aufgeständerte Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechsellichtem und Verkabelung sowie folgende der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen zulässig:
 - Betriebsgebäude mit Anlagen zur Übertragung und Umspannung von Energie
 - Unterstand für Weidetiere
 Im SO₃ sind Betriebsgebäude zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms und zur Aufbereitung von Wasserstoff zulässig.
 1.2 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 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 In den SO₁ und SO₂ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.
 Im SO₃ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen **0,8**.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Die maximal zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaikmodule beträgt bei konventioneller Freiflächen-Photovoltaik 3,5 m, bei Agri-Photovoltaik 4,5 m, jeweils über Geländeoberfläche. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,0 Metern über Geländeoberfläche festgesetzt.
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 3.1 Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen
 Im SO₁ und SO₂ dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 Im SO₃ dürfen Nebenanlagen nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der gesamten Bauflächen (Sondergebiete) zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 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 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Der naturnahe Waldmantel ist durch geeignete Maßnahmen vor Eingriffen zu schützen und für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu sichern.
 4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baumaßnahmen (Erbbaubarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vegetationsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen wie die Anlage von Blühflächen und Lerchenfenstern) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

- 4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen)
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 35.063 qm).
 Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu sichern (allgemein geltende Maßnahmen siehe weiter unten):
 - Maßnahme 1
 Anlage einer naturnahen, geschlossenen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern in 2-3 Reihen; fachgerechte Pflege durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“
 - Maßnahme 2
 Anlage von gleichmäßig verteilten Strauchgruppen und Einzelsträuchern durch Pflanzungen auf ca. 10 % der Gesamtfläche;
 Anlage von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säme mittlerer Standorte oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege der Säme in Form einer abschnittsweisen Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
 - Maßnahme 3
 Erhaltung bzw. Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres)
 - Maßnahme 4 (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche)
 Anlage einer Kombination aus Blüh- und Brachestreifen auf je 50 % der Fläche durch Einbringen einer standortspezifischen, für die Feldlerche geeigneter Saatgutmischung und Selbstbegrünung eines angrenzenden Brachestreifens; fachgerechte Pflege durch jährlichen Umbruch; kein Dünger- und Pflanzenschutzmittelinsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
 Die Herstellung dieser Maßnahme hat so zu erfolgen, dass sie zum Eingriffszeitpunkt wirksam ist und der Erhalt der ökologischen Funktion der Pflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche weiterhin gewahrt ist.
 Für die Ausgleichsflächen gelten darüber hinaus folgende Maßnahmen allgemein:
 - Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind, mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
 - Herstellungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage durchzuführen (Ausnahme Maßnahme 4, siehe oben).
 - Die Regioaatgutmischungen bzw. das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
 - Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Vorkommensgebiet 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb), aus der nachfolgenden Artenliste zu verwenden; durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 Artenliste Sträucher:
 Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rosa canina Hundrose
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Corylus avellana Haselnuss
 Sambucus nigra Holunder
- 4.4 Freiflächengestaltung und -bewirtschaftung innerhalb der Sondergebiete 1 (SO₁) und 2 (SO₂)
Bei konventioneller Photovoltaik:
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte zu entwickeln. Folgende Arten der Begrünung sind dabei zulässig:
 - Erhaltung der bestehenden Grünlandvegetation (im Bereich der Fl.Nr. 1236 (Teilfläche))
 - Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung
 - Mahdgutübertragung im Heudruschverfahren
 - Die Herstellung hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.

- Das Grünland ist anschließend durch extensive Schafbeweidung und/oder ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen.
 - Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
Bei Agri-Photovoltaik (nur im Bereich SO₃ optional zulässig):
 - Zwischen den senkrecht aufgeständerten Modulkonstruktionen hat eine landwirtschaftliche Nutzung zu erfolgen (Grünland, Ackerbau).
 - Unter den senkrecht aufgeständerten Modulkonstruktionen ist ein 1 m breiter Blühstreifen zu entwickeln und durch einmalige Mahd pro Jahr (ab dem 01.09.) zu pflegen.
- 4.5 Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodzone in den Untergrund zu versickern.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
 1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 160° - 200° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Hiervon abgewichen werden darf innerhalb des SO₂ bei Nutzung als Agri-Photovoltaikanlage.
 Schemaskizzen

 2. Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.
 3. Einfriedungen
 Einfriedungen 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.
 4. Höhenentwicklung und Gestaltung
 Geländeänderungen 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.
 5. Werbeanlagen und Beleuchtung
 Werbeanlagen sind in Form von Werbeschilddern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 4 qm zulässig (pro Einzelanlage max. 2 qm). Beleuchtungen sind generell unzulässig.

- D. Allgemeine Vorschrift**
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.
 - E. Hinweise**
 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände 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
 2. 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 beauftragten 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.
 3. Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
 4. Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solaren energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
 5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu dulden.
 6. Gehölz- und Biotopschutz
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass benachbarte Gehölze nicht geschädigt werden. Das Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Betriebs- und Baumaterialien ist in diesen Bereichen auszuschließen.
 7. Ergänzende artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen
 Ergänzend zu der unter B.4.3 festgesetzten CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Maßnahme 4) wird durch vertragliche Vereinbarung sichergestellt, dass innerhalb der Fl.Nr. 1293, Gemarkung Weidensees für die Dauer des Eingriffs und gemäß den Vorgaben des Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) jährlich 20 Feldlerchenfenster in rotierender Weise angelegt werden.
- Schemaskizze Übergang Eingrünung – Einfriedung – Photovoltaikmodule



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Vorentwurf

Stadt Betzenstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Steinleite"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz
 datum: 27.09.2022

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