



- ### A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 4,5 m Maximale Höhe der Photovoltaikmodule und baulichen 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 die Erhaltung von arten- und strukturreichem Dauergrünland (durch eigene Kartierung erfasstes, gemäß Art. 23 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsflächen)
- Entwicklungsziel:
- Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 1)
 - Gras-Kraut-Flur (in Bereichen mit Strauchgruppen und Einzelsträuchern (Maßnahme 2))
 - Artenreiches Extensivgrünland (Maßnahme 3)
 - Schwarzbrache und Blühfläche (Maßnahme 4) (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Felderle im Sinne § 44 BNatSchG)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hinweise**
- | | | |
|--|---|-------------------|
| | vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern) | Nutzungsschablone |
| | Höhen in m ü. NHN | |
| | Landschaftsschutzgebiet (LSG-00556.01) | |
- Biotopie lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer

- ### 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 ortsblich 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Betzenstein, den
-
Claus Meyer
Erster Bürgermeister
- (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 ortsblich 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

- ### 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
 Im SO₁ ist eine konventionelle Freiflächen-Photovoltaik-Nutzung mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen in starrer Aufstellung inklusive Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung zulässig. Im SO₂ ist neben der konventionelle Freiflächen-Photovoltaik-Nutzung auch eine Agri-Photovoltaik-Nutzung mit den o.g. baulichen Anlagen zulässig.
 Zusätzlich sind im SO₁ und SO₂ folgende der Zweckbestimmung des Sondergebietes 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.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - 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 im SO₁ um bis zu 150 qm und im SO₂ um bis zu 50 qm überschritten werden.
 Im SO₃ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen **0,8**.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 Die maximal zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaikmodule und baulichen Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 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)**
 - 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, müssen von den Grenzen zu benachbarten Wegelaststücken und landwirtschaftlich genutzten Flurstücken jedoch mind. 1,0 m abgerückt sein.
 - 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)**
 - 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.
 - Flächen für die Erhaltung von arten- und strukturreichem Dauergrünland**
 Das arten- und strukturreiche Dauergrünland ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten und zu entwickeln (Maßnahmen analog Maßnahme 3 unter B.4.4).
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 Die Baumaßnahmen (Erbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen 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.

- 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: 38.017 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 Regio-saatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege der Säume in Form einer abschnittsweisen Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 3
 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres)
 - Maßnahme 4 (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Felderle)
 Anlage einer Kombination aus Schwarzbrache und Blühfläche auf je 50 % der Fläche; die Fläche ist hierfür jährlich umzubrechen und im jährlichen Wechsel zur Hälfte der Selbstbegrenzung zu überlassen (Schwarzbrache) bzw. mit einer standortspezifischen, für die Felderle geeigneter Saatgutmischung anzusäen; der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig.
 Die Herstellung dieser Maßnahme hat so zu erfolgen, dass sie zum Eingriffzeitpunkt wirksam ist und der Erhalt der ökologischen Funktion der Forpflanzungs- oder Ruhestätten der Felderle 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 Regio-saatgutmischungen 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 Fertigstellungs-pflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 Artenliste Sträucher:
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Eunonymus europaea
Ligustrum vulgare
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Viburnum lantana
Corylus avellana
Sambucus nigra
 Zweifelhilfliger Weißdorn
 Einriffliger Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Liguster
 Kreuzdorn
 Hundrose
 Wolliger Schneeball
 Haselnuss
 Holunder
 - Bei der Pflege anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entnehmen
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1293, Gmk, Weidensees, zugeordnet (Flächengröße: 5.000 qm).
 Für die Pflege gelten die Vorgaben gemäß Maßnahme 4 unter B.4.4. entsprechend.
- 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 Begründung sind dabei zulässig:
 - Erhaltung der bestehenden Grünlandvegetation (im Bereich der Fl.Nr. 1296 (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 Beweidung (Schafe, Rinde) und/oder ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.
 - Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Bei Agri-Photovoltaik (nur im Bereich SO₂ zulässig):**
- Zwischen den senkrecht aufgeständerten Modulkonstruktionen hat weiterhin eine Bearbeitung der Fläche unter Einsatz üblicher landwirtschaftlicher Methoden, Maschinen und Geräte zu erfolgen.
 - 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.
- Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone 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.
- Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- Gestaltung / Anordnung der Modultische
 Die Modultische 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 Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.
 - 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 Zaune 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.
 - Werbeanlagen und Beleuchtung
 Werbeanlagen sind in Form von Werbeschildern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 4 qm zulässig (pro Einzelanlage max. 2 qm). Beleuchtungen sind generell unzulässig.
- 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.

- 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 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.
 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 Ausubarbeiten 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 Bay-BodSchG).
 4. Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solar-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. Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange
 Ist während der Baumaßnahme eine Bauwässerhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
 Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen ist mindestens sechs Wochen vor Baubeginn hinzuweisen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.
- Schemaskizze Übergang Eingrünung – Einfriedung - Photovoltaikmodule
-

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Entwurf

Stadt Betzenstein

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

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz/ao
 datum: 20.02.2024

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