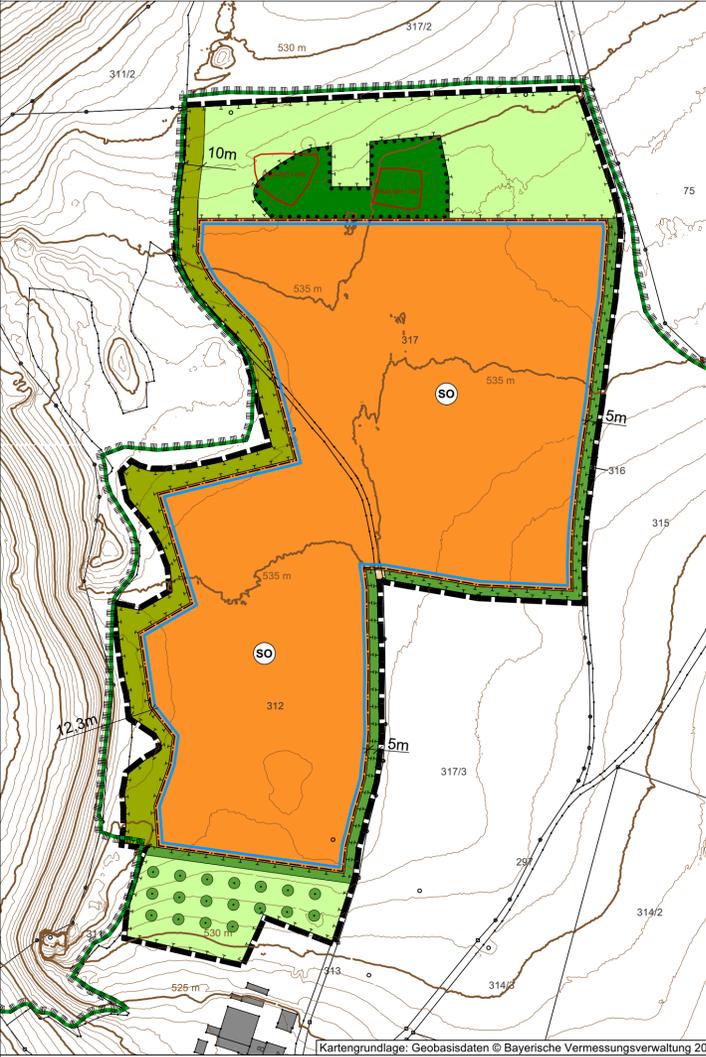


Der Markt Schnaittach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 585, 586), sowie des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



4. 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 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Die Bauarbeiten dürfen nicht zwischen Anfang März und Mitte Juli durchgeführt werden.
- Die Rodung von Gehölzen ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff 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 abschnittsweise „auf den Stock setzen“
- **Maßnahme 2**
Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
- **Maßnahme 3**
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Ansaat in wiesenvegetationsfreien Bereichen mit einem gebietseigenen bzw. lokal gewonnenen Saatgut für mittlere Standorte (mind. 30 % Kräuterteil) und ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres)
- **Maßnahme 4**
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämmle, regionale Sorten, Pflanzabstand 15 m); bei Pflanzung von Obstbäumen ist eine fachgerechte Pflege durchzuführen; für die Obstbäume sind Düngung und Pflanzenschutz in den ersten fünf Jahren zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung und/oder Schädlings- bzw. Krankheitsbefall

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Für alle Gehölz- und Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden (siehe Artenlisten).
- Gehölz- und Baumpflanzungen sowie Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der PV-Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Das Mähgut ist zu entfernen.

Artenliste Bäume:
Regionale Obstbaumsorten (Hochstämmle)
Wildobstbäume:
Prunus domestica subsp. domestica Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster Wildbirne
Malus sylvestris Wildapfel

Artenliste Sträucher:
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundstrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Corylus avellana Haselnuß
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Vereinigung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3,5 m Maximale Höhe der Photovoltaikmodule
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 5. 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)
- Geplanter Biotop- und Nutzungstyp / Entwicklungsziel:
- Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 1)
 - Gras-Krautsäume (Maßnahme 2)
 - Artenreiches Extensivgrünland (Maßnahme 3)
 - (Wild-)Obstbaum (Maßnahme 4)

- 4.3 Freiflächengestaltung und -pflege innerhalb des Sondergebietes**
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln.
 - Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baufläche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einem gebietseigenen bzw. lokal gewonnenen Saatgut für mittlere Standorte anzusäen (mind. 30 % Kräuterteil). Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) oder/auch standortangepasste Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 4.4 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 boden- und 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 nur Photovoltaikmodultische mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 170 und 190° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 4,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
- Schemaskizzen
-
- 2. 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.
- 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**
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.
- 5. Werbeanlagen und Beleuchtung**
Werbeanlagen sind in Form von Werbeschilddern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 2 qm zulässig. Beleuchtungen sind generell unzulässig.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NHN
- Landschaftsschutzgebiet (LSG-00543.01)
- Biotop lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1** Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
Zulässig sind ausschließlich fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidevieh).
- 1.2** Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
- 2.1** Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,5**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 250 qm überschritten werden.
- 2.2** Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Der Mindestabstand zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Modultische beträgt 0,8 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung C.4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

D. 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 §§ 6 bis 8 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 solarenenergetischen 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 zu dulden.
- 6. Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange**
- Bei der Errichtung von Transformatoren ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatoröl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.
 - Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.
 - Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
 - Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENW bzw. TREN OG) sind zu beachten. Mit dem Programm "BEN" (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.
 - Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 7. Brandschutz**
Bezüglich der Belange des Brandschutzes wird auf die „Fachinformation für die Feuerwehren - Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände – sog. Solarparks“ des Landesfeuerwehrverbandes Bayern vom September 2023 verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 14.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2023 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 14.09.2023 hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 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 14.09.2023 hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.06.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2024 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Schnaittach, den

.....
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Schnaittach, den

.....
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Schnaittach, den

.....
Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Markt Schnaittach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 41 "Solarpark Enzenreuth"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / ao
datum: 20.06.2024

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

