

**PRÄAMBEL**  
 Der Markt Bechhofen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**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 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
  - 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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Für Gebäude als Nebenanlagen ist die Grundfläche auf 80 qm beschränkt.
  - 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe beträgt, für bauliche Nebenanlagen bis 3,2 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe 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)  
Solarmodule und Wechselrichter sowie zulässige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. **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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
  - 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.
  - 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
Folgende Maßnahmen sind in den internen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 13.229 qm) gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen; Maßnahmen 2 (Teilfläche Süd) und 3 sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind vor dem eigentlichen baulichen Eingriff umzusetzen:
    - Maßnahme 1: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und anschließende extensive Pflege (zweimalige Mahd ab Mitte Juni und ab Mitte August mit Mahdgutabfuhr, alternativ Beweidung).
    - Maßnahme 2: Erhalt und Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von jeweils ca. 50% der Fläche im Herbst.
    - Maßnahme 3: Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig), kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr; bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst

- Maßnahme 4  
Entwicklung einer Obstbaumreihe mit einzelnen zwischenliegenden Strauchgruppen gem. Planzeichnung. Für die Pflanzungen sind regionale Obstbaumsorten und Straucharten entsprechend der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich.
- Die Pflanzungen und Ansaaten haben unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr.  
Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:
- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Sträucher:                 |                         |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffliger Weißdorn  |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Gemeiner Liguster       |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Gemeine Heckenkirsche   |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Pfaffenhütchen          |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose               |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball     |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss               |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Holunder                |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide                |
- Bäume: Qualität: Hochstamm STU min.8/10 cm regionale Obstbaumsorten

- 4.3 Freiflächengestaltung
  - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet „Fränkisches Hügelland“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Ansaat hat vor oder unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Solarmodulen zu begrünen.
  - Die Flächen sind anschließend zu beweideten oder durch einmaligen Schnitt pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehende Altgrasstreifen zu entwickeln. Der Zaun ist auf der Südseite des Solarparks alle 15 laufende Meter mit Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) zu bepflanzen.
  - Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen sind durch Nachpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen mit einzelnen zwischenliegenden Strauchgruppen gem. Planzeichnung zu ergänzen. Hierfür sind regionale Obstbaumsorten und Straucharten entsprechend der Pflanzliste unter Punkt B.4.2 zu verwenden. Der Untenwuchs ist jährlich ab September zu mähen. Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich.
- 4.4 Boden- und Grundwasserschutz
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.
  - Zufahrten und interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
  - Für die Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne chemische Zusätze verwendet werden.
  - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, Betonfundamente sind unzulässig.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
    - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
  3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
    - Begrünter Feldweg (unbefestigt)
  5. **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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
    - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche)

Maßnahmen/Entwicklungsziele

    - Extensiv genutztes Grünland (Maßnahme M1)
    - Gras-Kraustreifen (Maßnahme M2)
    - Blühstreifen Feldlerche (Maßnahme M3)
    - Pflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung und Sträuchern (Maßnahme M4)
  6. **Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Biotope lt. amtli. Kartierung LfU mit Nummer
  - sonstige Fläche Ökoflächenkataster (aus Verfahren der ländlichen Entwicklung)

**C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

1. **Solarmodule**  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 150° - 210° (N=0°, S=180°, dem Uhrzeigersinn folgend) zulässig. Die Modulstische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zwischen den Reihen zu errichten.
2. **Gebäude**  
Gebäude (Trafo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) und mit Holz zu verschalen. Metallstationen/-oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben beschreiben.
3. **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,2 m über Oberkante Gelände zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigenschutzrichtungen sind zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
4. **Höhenentwicklung und Gestaltung**  
Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,3 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
5. **Werbeanlagen und Beleuchtung**  
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

**D. Hinweise**

1. **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 frührgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
2. **Bodenschutz**  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.
3. **Duldung landwirtschaftlicher Immission**  
Die mit der angrenzenden Landwirtschaft verbundenen gelegentlichen ortsüblichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden.
4. **Rückbauverpflichtung**  
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über den Durchführungsvertrag zwischen dem Markt und dem Vorhabenträger sichergestellt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. 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.
  3. 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.
  4. 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.
  5. 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.
  6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
(Siegel) Markt Bechhofen, den .....
- .....  
Helmut Schnotz  
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt  
(Siegel) Markt Bechhofen, den .....
- .....  
Helmut Schnotz  
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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) Markt Bechhofen, den .....
- .....  
Helmut Schnotz  
Erster Bürgermeister



Vorhabensträger: Franz Wahler - Projektierung  
 Kirchentallee 16  
 91572 Bechhofen

Vorentwurf

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2019

# Markt Bechhofen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarkraftwerk Bechhofen-Großenried"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz

datum: 05.08.2020

**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