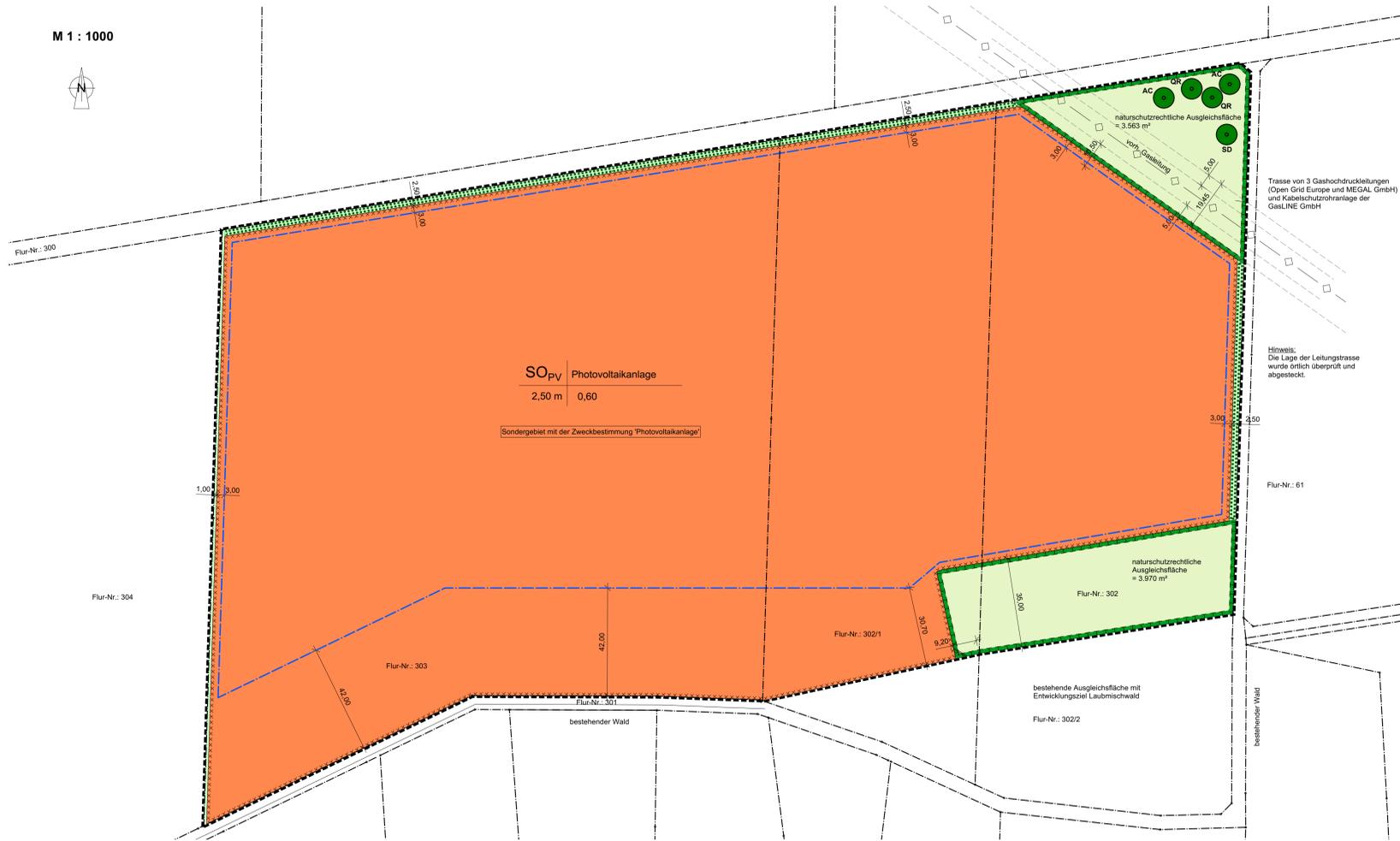
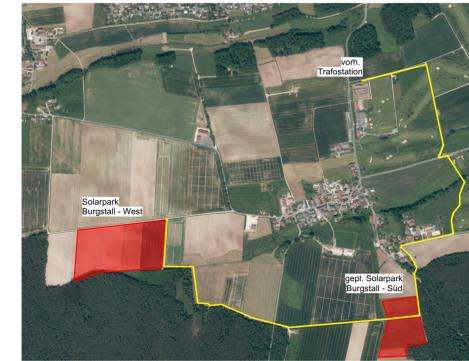


M 1 : 1000



ÜBERSICHT ANSCHLUSS AN ANKNÜPFUNGSPUNKT (M: OHNE):

Leitungstrasse zum Anknüpfungspunkt



IV. VERFAHENSVERMERKE

Aufstellung
Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 75 „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2023 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.03.2024 bis einschließlich 10.04.2024 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2023 bis 18.08.2023 beteiligt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung in der Fassung vom 29.02.2024 gebilligt und beschlossen, ihn öffentlich auszulegen.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom 06.03.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2024 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Herzogenaurach, den _____

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit der Bekanntmachung des Planungsamtes Nr. _____ vom _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Herzogenaurach, den _____

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

STADT HERZOGENAURACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 75
'PHOTOVOLTAIK- FREIFLÄCHENANLAGE WESTLICH VON BURGSTALL' MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SATZUNG

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund
- §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- § 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)
für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16. Mai 2024 folgende Satzung:

§ 1
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“ mit integriertem Grünordnungsplan wird beschlossen.

§ 2
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 „Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften.

§ 3
Der Bebauungsplan einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayVO).

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
1.1 SO_PV sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Photovoltaikanlage' nach § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. Zweckbestimmung
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche
4. maximal zulässige Grundflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 - - - - - Baulinie
3.2 - - - - - Baugrenze
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 [Symbol] Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. Pkt. 3.4 der Textlichen Festsetzungen)
4.2 [Symbol] Fläche zum Anpflanzen von einreihigen Hecken zur Einbindung in die Landschaft. Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m, Abstand zum Zaun max. 0,5 m, Länge der Heckenabschnitte max. 15 m (vgl. Pkt. 3.3 der Textlichen Festsetzungen)

- 4.3 [Symbol] Baumneupflanzung zur landschaftlichen Einbindung (gem. Pkt. 3.1 der Textlichen Festsetzungen)
AC 2 Acer campestre (Feld-Ahorn)
Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, mehrstämmig, 250/300 cm
QR 2 Quercus robur (Stieleiche)
Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, mehrstämmig, 250/300 cm
SD 1 Sorbus domestica (Speierling)
Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, mehrstämmig, 250/300 cm
4.4 [Symbol] Abstandsfläche zur Landschaft mit Altgrasstreifen, B = 1,00 m
5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
5.2 [Symbol] Flurkarte mit Flurnummern
5.3 [Symbol] Lagebemaßung
6. Kennzeichnungen
6.1 [Symbol] Gasleitungen im Bestand lt. Planteil einschließlich des von baulichen Anlagen freizuhaltenden Schutzbereiches

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Bebauung
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starren Modultischen, Trafostationen und Nebenanlagen, die der Photovoltaik-Freiflächenanlage dienen, bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 2,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Im sonstigen Sondergebiet sind Trafostationen und Nebenanlagen, die der untergeordneten Nutzung durch Beweidung dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal 25 m² Grundfläche je Anlage zulässig. Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt.
1.2 Baugestaltung
Die Dächer von Trafostationen oder Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden.
1.3 Entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.4 Rückbau und Folgenutzung
Nach der dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einbauten rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung für die Flächen im Geltungsbereich wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
1.5 Einfriedung
Eine Einfriedung des sonstigen Sondergebiets ist bis 2,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig. Es ist eine Ausführung als Stabgitterzaun zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur natürlichen Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).
1.6 Videoüberwachung
Stahlmasten für die Videoüberwachung der PV-Anlage sind bis 8 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
1.7 Regenwasser
Sämtliches anfallende umverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
1.8 Flächenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.
1.9 Außenbeleuchtung
Eine Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

- 1.10 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen ausschließlich am Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände und mit einer Gesamtfläche von 5 m² errichtet werden.
2. Verkehrsmittel
2.1 Verkehrliche Erschließung
Die Wartungszugänge zu den Trafohäusern erfolgen von den bestehenden öffentlichen Flurwegen aus und werden mit einer Schotterdecke ausgeführt. Die übrigen Umfahrten werden als Rasenwege angelegt.
3. Grünordnung, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen
Die grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind spätestens in der Planungsphase nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu realisieren. Bei Baubeginn nach dem 1. März ist zur Verhinderung der Brunnensiedelung der Felderleiche und der Wiesen-Schafstätze eine Vergrünung mittels Flatterbändern ab 1. März vor oder bei Unterbrechung der Bauarbeiten auf dem gesamten Baugrundstück umzusetzen (Maßnahme 001_V gem. sAP - Anlage 4 der Begründung).
3.1 Baumneupflanzungen
Zur landschaftlichen Einbindung in Richtung Burgstall werden 5 landschaftsprägende Einzelbäume aus autochthoner Herkunft gepflanzt (sh. zeichnerische Festsetzung Pkt. 4.3).
3.2 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
Die Flächen zwischen und unter den Modulen sowie die Pflegeumfahrt entlang des Zauns ist als Grünlandansaat mit autochthonem Saatgut (Saatgutmischung für Schaf- und Kleintierweide, Kräuteranteil ca. 15%) vorzunehmen. Die Pflege erfolgt durch extensive Beweidung. Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Wiesenansaat ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaikanlage beschränkt.
3.3 Landschaftliche Einbindung
Zur Eingrünung der Anlage ist eine einreihige Anordnung von Einzelsträuchern in bis 15 m langen Heckenabschnitten vorzunehmen. Der Pflanzabstand vom Zaun darf max. 0,50 m betragen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Strauchpflanzliste zu pflanzen.
Strauchliste:
(Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Triebe 3-4, 100/150 cm)
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Die Pflanzlücken sollen 5 bis 10 m betragen. In diesen Pflanzlücken ist der Stabgitterzaun im Abstand von je 2,5 m mit heimischen Kletterpflanzen zu beranken (Pflanzqualität: 1x, 2xv: 60/100):
Clematis tangutica Waldrebe
Loncera periclymenum Waldgelbhart
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Vitis vinifera Weinrebe
Der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung beträgt 2,50 m und wird mit dem autochthonem Saatgut RSM 8.1.1 (Kräuteranteil 30%) angelegt. Die Mahd erfolgt ab Anfang Oktober zu jeweils einem Drittel im Dreijahresrhythmus. Das Schnittgut ist abzuräumen und abzufahren. Leitbild ist eine naturnah zufällige Akzentuierung der Strauchgruppen mit einem Krautsaum und Altgrasbestand.
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden auf folgenden Teilflächen nachgewiesen:
- ca. 3591 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 302, Gmkg, Burgstall und
- ca. 3970 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 302 und 302/1 (FF) Gmkg, Burgstall
Einzelmaßnahmen:
- Pflanzung von 5 standortheimischen Einzelbäumen aus autochthoner Herkunft.
- Ansaat eines blütenreichen Extensivrasens (autochthones Saatgut RSM 8.1.1, Kräuteranteil 30%)

- Entwicklungsziel:
- Landschaftsprägende Gehölzstruktur in der freien Feldflur
- (Teil-) Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten in Bäumen
- Entwicklung eines Extensivrasens als Lebensraum für Insekten, Nahrungs- und Deckungshabitat für Vögel und Kleinsäuger sowie als Wildapotheke für Niederwild.
Das Entwicklungskonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Planungsphase nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Die Entwicklungsdauer entspricht der Betriebsdauer der PV-Anlage.
3.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsflächen, die unter 3.4 festgesetzt werden, werden vollständig den Eingriffen auf dem Baugrundstück, bestehend aus den Fl.Nrn. 302, 302/1 und 303, Gemarkung Burgstall, zugeordnet.

III. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden oder Bodendenkmälern gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Altlasten
Die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Erlangen-Hochstadt nicht eingetragen. Diese Feststellung trägt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.
3. Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe festgelegt werden.
4. Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV-Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage wird durch die Herzo Werke abgewickelt und hergestellt.
5. Ferngasleitung
Bei der Ausführungsplanung und Umsetzung sowie dem späteren planmäßigen Betrieb sind die Auflagen und Hinweise der Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid GmbH zu beachten.
6. Schutz des Oberbodens
Oberboden (Mutterboden) ist gem. DIN 19731 und § 6-8 BBodSchV zu schützen.
7. Leitungsmontage im Weidbereich
Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideteren und Wildtieren ausgeschlossen werden kann.
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Maßnahmen zum Artenschutz
Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 75 'Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall' mit integriertem Grünordnungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (saP, Büro IVL, 27. Dezember 2023). Gemäß dieser saP sind neben Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 NatSchG (siehe Festsetzung 3.) auch Ausgleichsmaßnahmen für 6 betroffene Feldchenreviere erforderlich.
Für 6 Reviere werden insgesamt mindestens 3 ha Fläche für die Anlage von Blühflächen/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache benötigt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt als FCS-Maßnahme auf einer zusammenhängenden Maßnahmenfläche mit vier Blühstreifen und vier Ackerbrachen auf den Fl.Nrn. 615/3, 616, 617 und TF1049, Gemarkung Steinbach, im Landkreis Fürth in der Gemeinde Cadolzburg (siehe auch: Ausgleichsflächenmaßnahmenplan (FCS-Maßnahme) - Anlage 6 der Begründung).



ÜBERSICHTSKARTE (M: OHNE)

STADT HERZOGENAURACH
MARKTPLATZ 11
91074 HERZOGENAURACH
herzo
STADT HERZOGENAURACH
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75
'Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich von Burgstall'
mit integriertem Grünordnungsplan
MASSSTAB: 1:1000
PLANSTAB: 16.05.2024
ZEICHNUNGS-NR.: 2311.3.28
Endfassung
geändert Datum gezeichnet
GRÜNPLANUNG
Herzogener
Landschaftsbüro ECLA
AGG (GmbH)
Bismarckstraße 6
Tel.: 09 10 3 - 78 65 40
Fax: 09 10 3 - 78 65 29
www.herzogenaurach.de