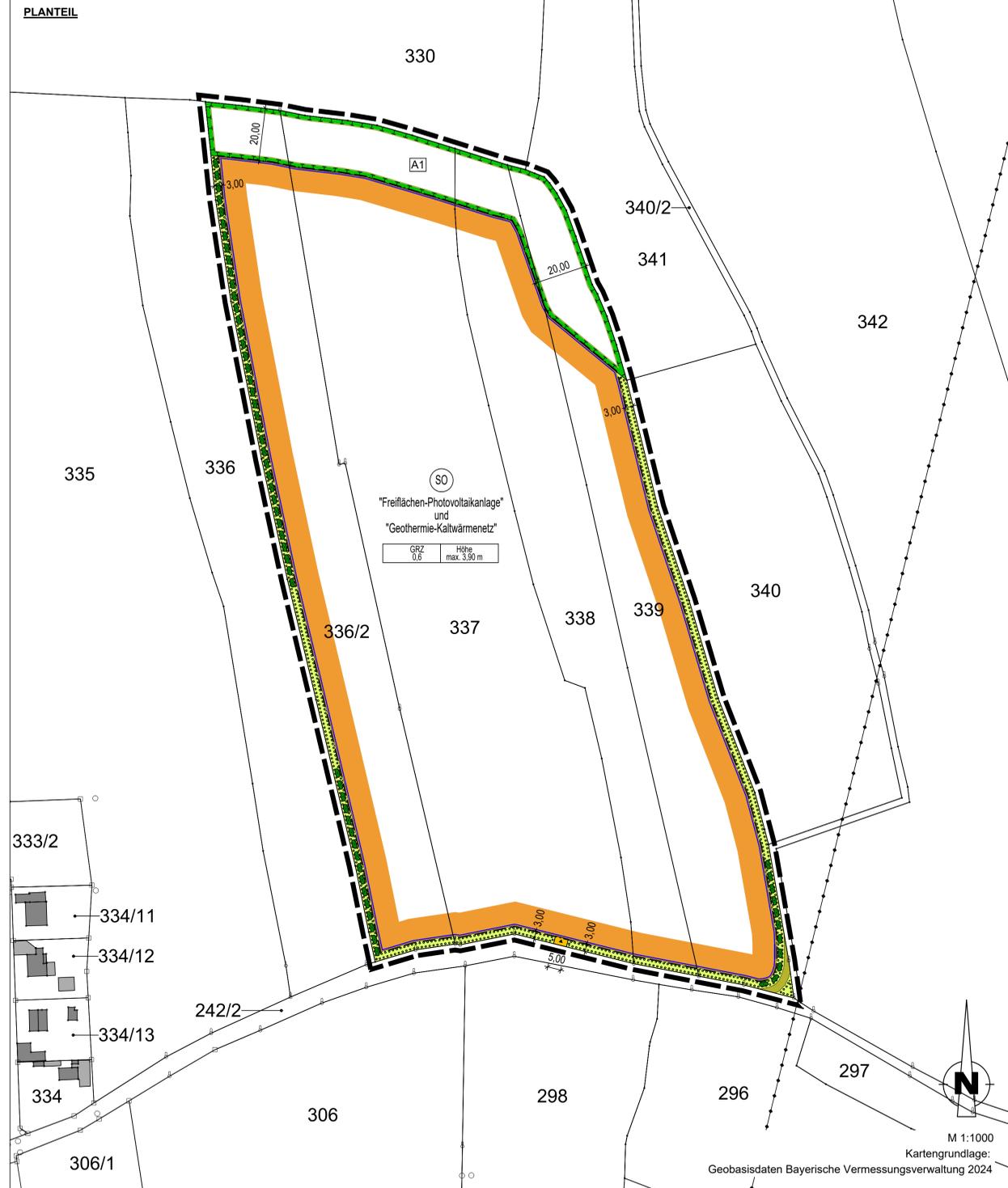


PLANTEIL



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, Baugrenze
3. Verkehrsflächen
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Sonstige Planzeichen
6. Hinweise

PRÄAMBEL

Der Markt Schwanstetten erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (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)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Absatz 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
1.1 Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ und „Geothermie-Kaltwärmernetz“.
1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind hinsichtlich der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zulässig; technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind. Weiter zulässig ist die landwirtschaftliche Bodennutzung der Fläche des Sondergebietes für die Pflanzenproduktion in Form von Ackerbau, Grünland oder Sonderkulturen sowie die Beweidung der Fläche.
1.3 Innerhalb des Sondergebietes sind hinsichtlich der Zweckbestimmung „Geothermie-Kaltwärmernetz“ zulässig; technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die für die Nutzung der Geothermie erforderlich sind; weiter zulässig sind in diesem Zusammenhang stehende Untersuchungen und vorbereitende Arbeiten auf der Fläche.
1.4 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet. Hierzu gehören nicht die weiter zulässigen Vorhaben unter Punkt 1.3.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in Senkrechtpjektion sowie die Nebenanlagen.
2.2 Maximal zulässige Höhen Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule wird auf 3,90 m. Die maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen wird auf 3,80 m (Firsthöhe FH/Wandhöhe WH max. 3,80 m) begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche am jeweiligen Standort festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.

- 4. Zeitliche Befristung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.
Nach dem Rückbau ist die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen wieder zulässig.
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
5.1 Die Ackerfläche zwischen den Modulreihen sowie die Randbereiche zwischen Zaun und den Modulreihen sind als extensive Wiesenfläche anzusäen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Kräuter-/ Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden. Auszubringen ist ein Drittel der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen oder zu mulchen ab dem 1. Juli und in der 2. Septemberhälfte. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Alternativ kann die Fläche z. B. mit Schafen beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unterstände für Weidetiere sind in diesem Fall innerhalb des Sondergebietes zulässig.
5.2 Auf den in den Randbereichen festgesetzten Grünflächen mit Pflanzbindung ohne Strauchsymbol sind mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) dauerhafte Krautsäume anzusäen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 90 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die bei der Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Zur langfristigen Pflege sind die Flächen einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen.
Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
5.3 Auf den entlang der Randbereiche festgesetzten Grünfläche mit Pflanzbindung und Strauchsymbol sind abschnittsweise einreihige Strauchhecken anzulegen. Als Pflanzabstand in der Reihe sind ca. 1,5 m einzuhalten, zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste, die aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.
Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
Artenliste
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa arvensis Feldrose
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm
Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt (Auf den Stock setzen) erfolgen auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittweisen Pflegeschritten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.
5.4 Die unter 5.1, 5.2 und 5.3 beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens im Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.
5.5 Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland stammen; soll ersatzweise Saatgut aus einer benachbarten Ursprungsregion verwendet werden, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.
5.6 Während der Bauphase sind die angrenzenden Gehölzbestände im Osten auf Fl.-Nr. 340 durch einen Bauzaun zu schützen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
6.1 Ausgleichsmaßnahme A 1: Ansaat einer extensiven Wiesenfläche
Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn. 336/2, 337, 338 und 339 (jeweils Teilfläche), Gmkg. Schwand b.Nürnberg, Markt Schwanstetten
Flächengröße: ca. 3.737 qm
Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist eine Wiesenfläche mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit mind. 30 % Wildkräuteranteil anzusäen. Auszubringen ist die bei der Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, für den Zeitraum von fünf Jahren nach der Ansaat ist die Mahd nach dem 1. Juni und ab Mitte August durchzuführen, danach darf die Mahd frühestens nach dem 1. Juli und ab Mitte September erfolgen. Es sind insektenfreundliche Mähmethoden anzuwenden und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren. Das Mulchen sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
6.2 Die Ausgleichsfläche A 1 ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.
6.3 Niederschlagswasser
Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zugeführt und flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert.
6.4 Zufahrten und innere Erschließungswege
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Zufahrten soweit möglich mit sickerfähigen Belägen herzustellen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.
Die inneren Erschließungswege sind ebenfalls in unversiegelter Bauweise herzustellen und zu begrünen.
6.5 Reinigung der Solarmodule
Zur Reinigung der Solarmodule dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist. Der Einsatz der Reinigungsmittel ist punktuell auf die betroffenen Verschmutzungen zu begrenzen.
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Diese werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.
7.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Diese werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
1. Einfriedungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
1.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
1.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
1.3 Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
2. Geländeveränderungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
2.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.
2.2 Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis max. 1,0 m zulässig.
2.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
3. Beleuchtung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
3.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Roth als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
2. Wasserwirtschaft
2.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
2.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
2.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
3. Bodenschutz
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
4. Grenzabstand von Pflanzen
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ACBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

HINWEISE

- 1. Brandschutz
Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
2. Landwirtschaft
2.1 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
2.2 Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumsabbrüche, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat in seiner Sitzung vom 25.06.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Grünstromkraftwerk Schwanstetten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ___2024 hat in der Zeit vom ___2024 bis einschließlich ___2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ___2024 hat in der Zeit vom ___2024 bis einschließlich ___2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ___2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___2024 bis einschließlich ___2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ___2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___2024 bis einschließlich ___2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat Schwanstetten hat mit Beschluss vom ___2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Grünstromkraftwerk Schwanstetten“ mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ___2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den ___2024
Robert Pfann, Erster Bürgermeister (Siegel)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Grünstromkraftwerk Schwanstetten“ wird hiermit als Satzung aus gefertigt:
Schwanstetten, den ___2024
Robert Pfann, Erster Bürgermeister (Siegel)
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Grünstromkraftwerk Schwanstetten“ mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ___2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes Schwanstetten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Schwanstetten, den ___2024
Robert Pfann, Erster Bürgermeister (Siegel)

Markt Schwanstetten
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 für das Sondergebiet
„Grünstromkraftwerk Schwanstetten“
mit Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorentwurf -
Map showing location of Schwanstetten in the region of Schwabach, Kammern, Röhrenbach, and Roth.
Fassung vom 24.09.2024 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)
Gemeinde: Markt Schwanstetten, Rathausplatz 1, 90596 Schwanstetten
Landkreis: Roth
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim
Tel.: 09841 / 68 99 8-0, E-Mail: info@haertfelder.de