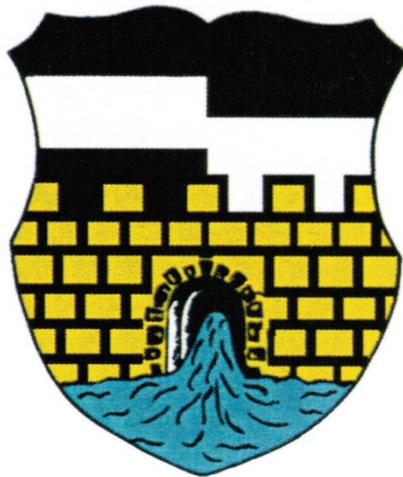


# MARKT NENNSLINGEN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan sowie integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Nennslingen Süd-Ost“

---



Vorhabenträger: Markt Nennslingen  
Schmiedgasse 1  
91790 Nennslingen

---

### Satzung Stand Dezember 2021

#### Landschaftsplanung-Grünplanung

Maria Hegemann Dipl. Ing. FH  
Rennfeld 9 91792 Ellingen  
Fon: 09141/99 50 70  
Fax: 09141/974 70 53  
Mobil: 0152/56 18 42 71  
Email: Maria.Hegemann@t-online.de



## PRÄAMBEL

Der Markt Nennslingen erlässt als Satzung:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 MIT  
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
SOWIE INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN  
„FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE NENNSLINGEN SÜD-OST“**

Der Bebauungsplan besteht aus dem vom Büro Landschaftsplanung Maria Hegemann, Ellingen, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom Juni 2021, zuletzt geändert am 09.06.2021, der Begründung mit Umweltbericht und dieser Bebauungsplansatzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 993, 994 und 976 der Gemarkung Nennslingen, Markt Nennslingen, mit einer Gesamtfläche von 1,63 Hektar.

### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonderbaufläche für Photovoltaik im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den oben genannten Flurnummern 993 und 994 der Gemarkung Nennslingen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen zur Stromproduktion zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger wird mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchgeführt, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Festsetzung</b>	<b>Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)</b>
Grundflächenzahl bezogen auf die Horizontalprojektion der Module	0,7	bis 0,8 zulässig
Bauhöhe (maximaler Abstand zwischen Oberkante der Module und Geländeoberkante)	2,8 m	Überschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Oberkante der Module und der Geländeoberkante	2,0 m	Unterschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberkante	0,8 m	Unterschreitung um bis zu 0,2 m zulässig
Maximaler Abstand zwischen dem höchsten Bauteil der Einfriedung und der Geländeoberkante	2,5 m	Überschreitung um bis zu 0,2 m zulässig

Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung	Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)
Minimaler Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Zaunmatte (Bodenabstand)	0,1 m	Überschreitung um bis zu 0,1 m zulässig
Maximaler Abstand zwischen der Oberkante der Übergabestation mit Betriebsgebäude und der Geländeoberkante	3,5 m	Überschreitung durch Nebenanlagen (z.B. Lüftung, Blitzschutz) um bis zu 1,0 m zulässig
Maximal überbaubare Fläche für Übergabestation mit Betriebsgebäude	15 m <sup>2</sup>	keine

### 2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sonderbaufläche ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind ebenfalls über diesen Zeitraum zu erhalten.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

## 2.2 Nebenanlagen

### 2.2.1 Zufahrten

Die Zufahrt erfolgt an der Nordostseite über den Flurweg Fl.Nr. 2358. Hier wird ein Tor im Zaun angebracht.

### 2.2.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind Wechselrichter zulässig. Es kommen dezentrale Wechselrichter zum Einsatz, die an die Aufständigung der Module montiert werden.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehr

Die Haupteinschließung für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über die nördlich verlaufende Staatsstraße 2227 und über die anschließenden Flurwege.

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist ohne spezielle Einrichtungen örtlich zu versickern.

### 2.3.3 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Dabei ist zu bestehenden Pflanzungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzmaßnahmen einzubauen.

## 2.4 Grünordnung

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Baufertigstellung des Modulfeldes und der Erstellung der Einzäunung durchzuführen.

### 2.4.1 Sonderbaufläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den zeichnerisch als Sonderbaufläche festgesetzten Flächen ist extensives Grünland zu entwickeln. Zwischen den Modulreihen und in den Randbereichen ist autochthones Saatgut zur Entwicklung magerer Gras- und Krautfluren der Umgebung zu verwenden (UG14, Fränkische Alb). Der Einsatz von Düngemitteln ist untersagt.

teln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Herstellung der Flächen hat spätestens in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Die Flächen unter den Modulfeldern sowie die Randbereiche sind nach einem in Abstimmung mit einem Schäfer zu erstellenden Konzept zu beweiden. In der Schafherde dürfen keine Ziegen mitgeführt werden. Das Weideregime ist Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB, so dass der Eingriffsausgleich zumindest teilweise an Ort und Stelle erfolgen kann.

#### 2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Dieser Ausgleich ist wie folgt vorgesehen:

- **Festgesetzte zweireihige Strauchpflanzungen** in den Randbereichen, die im Planblatt als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gekennzeichnet sind und eine Fläche von **765m<sup>2</sup>** umfassen:

##### **Pflanzgebot A und C:**

In den Grünstreifen nördlich und nordöstlich des Modulfeldes werden Flächen für zweireihige Heckenpflanzungen (Pflanzgebot A, Breite 5 m) bzw. eine einreihige Heckenpflanzung (Pflanzgebot C) südwestlich des Modulfeldes ausgewiesen, die für eine optische Einbindung sorgen sollen. Zugleich dienen sie der ökologischen Aufwertung des gesamten Gebietes und der Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen. Die Pflanzabstände werden auf 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen festgelegt.

Die einreihige Strauchpflanzung (Pflanzgebot C) an der Südwestseite erhält eine Breite von 3,5 m und wird daher nicht in den Eingriffsausgleich eingestellt.

Geeignete Straucharten sind:

Rosa canina (Hunds-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Ligustrum vulgare (Liguster)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa (Schlehndorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm

- **Pflanzung von Streuobstbäumen (Pflanzgebot B)** am nordwestlichen Rand des Modulfeldes unter Verwendung historischer, lokaler Obstsorten, die auf Hochstämmen gezogen wurden. Die Fläche und die Bäume sind langfristig zu erhalten, regelmäßig zu pflegen und die Bäume sind mit Verbisschutz zu versehen. Die Einsaat der Fläche erfolgt mit autochthonem Saatgut (s.u.).
- **Krautsäume**, die als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt sind und eine Fläche von 1.024 m<sup>2</sup> umfassen. Die Flächen sind mit Regio-Saatgut UG14 (Fränkische Alb) einzusäen. Alternativ kann Mähgutübertragung aus regionalen Flächen mit entsprechender Artenausstattung erfolgen. In den Krautsäumen werden einzelne Totholzhaufen und Steinhaufen eingebracht, die als Unterschlupf für Zauneidechsen dienen.

#### 2.4.3 Maßnahmen für den Artenschutz

- Maßnahme zur Vermeidung: Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (nur im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02.)
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF): entsprechend den Aussagen der saP wird eine Fläche zur Sicherung des Lebensraums der Feldlerche angelegt. Hierzu ist ein 5.000 m<sup>2</sup> großer Blühstreifen nordöstlich der Modulfeldfläche anzulegen (Fl.Nr. 976

(Teilfläche)), der der Selbstbegrünung überlassen oder mit autochthonem Saatgut eingesät wird, jährlich ab September gemäht wird oder in wechselnden Abschnitten umgebrochen wird.

#### **2.4.4 Monitoring**

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist durch ökologische Bauleitung sicherzustellen. Die Maßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden. Die CEF-Maßnahme ist als gesondertes Feldstück anzulegen.

Die geplante extensive Beweidung der Modulfelder ist in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung festzulegen und soll frühestens ab Anfang Juli eines jeden Jahres erfolgen.

Die Vorbereitungen und Räumungen zur Bebauung des Geländes sind außerhalb der Brutzeit der Feldvögel durchzuführen, um eine Störung von Bodenbrütern zu vermeiden (s. Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Die an das Baufeld angrenzenden Flächen sind von Beeinträchtigungen und dem Ablagern von Baumaterial freizuhalten.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1 Gestaltung der Baukörper**

Es ist die Errichtung einer Übergabestation geplant. Die Gesamtgrundfläche wird auf maximal 15 m<sup>2</sup> innerhalb der dargestellten Baugrenzen festgelegt. Die zulässige maximale Höhe der Übergabestation beträgt 3,5 m über Geländeoberkante. Es sind Satteldächer bis 30° Dachneigung oder Flachdächer zugelassen. Farbige Dacheindeckungen (außer ziegelrot und anthrazit) sind nicht zugelassen.

#### **3.2 Einfriedungen und Geländemodellierungen**

Zur Abgrenzung der geplanten Photovoltaikanlage sowie der Ausgleichsfläche im Nordwesten sind Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchgehenden Zaunsockel mit Zaunsäulen auf Punktfundamenten zu errichten. Die Errichtung der Zäune ist auf die Außenlinie des Baubereichs beschränkt. Zu vorhandenen Wegen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Ein Einfahrtstor ist im Norden vorgesehen.

Geländemodellierungen sind, falls erforderlich, nur im Bereich der Übergabestation sowie der Zufahrt zulässig, wobei vor Ort ein Massenausgleich herzustellen ist.

### **4 Hinweise**

#### **Bodendenkmäler**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg ist mindestens drei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten über diese zu informieren.

## 5 Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Nennslingen

Nennslingen, den .....

.....  
Bernd Drescher, Erster Bürgermeister

geändert: .....