

Markt Erlbach 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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 1)) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 1), 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.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet 1
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Freilandhaltung Hühner" (vgl. B.1.1)
 - Sonstiges Sondergebiet 2
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Freilandhaltung Hühner" mit zulässiger Folgenutzung Zweckbestimmung "Landwirtschaft" (vgl. B.1.2)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4,5 m Maximale Höhe der Photovoltaikmodule
- 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)
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
- Private Grünfläche
- 6. 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
- Entwicklungsziele**
- Anlage von Hecken (Maßnahme 1)
 - Gras-Krautsäume (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Sträuern (Maßnahme 3)
- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 / CEF-Maßnahme**
Entwicklungsziel: Wanderbrache (CEF Maßnahme für Feldvögel) jährlich wechselnd ca. 1 ha große Teilfläche
- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen 2 und 3**
Entwicklungsziel: Gras-Krautsäume
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
- 1528 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage und Freilandhaltung Hühner“ (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes 1 sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zulässig.
- 1.2 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage und Freilandhaltung Hühner“ mit zulässiger Folgenutzung „Landwirtschaft“ (§ 11 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes 2 sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes Photovoltaik unmittelbar dienende Nebenanlagen zulässig. Das Sondergebiet 2 ist zu diesem Zwecke bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ein Antrag des Betreibers zugeht, der die Errichtung eines dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Vorhabens zum Inhalt hat. Als Folgenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist dann ein „Sondergebiet Landwirtschaft“ als einfacher Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen von landwirtschaftlichen Betrieben einschließlich Tierzucht und Tierhaltung zulässig ist. Bei Eintritt dieses Falls sind alle weiteren für diesen Bereich geltenden Festsetzungen hinfällig und die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB, die externe Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 ist zusätzlich umzusetzen (vgl. B.4.4).
- 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 (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 150 qm begrenzt.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die PV Module über der Geländeoberfläche beträgt 4,5 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung 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 Bestimmung C.3 sind innerhalb des Sondergebietes 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; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) 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 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeiten in den Dämmerungs- und Nachtzeiten von Fledermäusen von April bis September durchzuführen
 - Erforderliche Beleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) auszustatten. Die Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht in den offenen Luftraum oder auf Gehölze gerichtet sind. Die Beleuchtung darf nicht permanent erfolgen, sondern nur im Bedarfsfall (z.B. durch Bewegungsmelder).

- 4.5 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind zu begrünen. Dies hat durch Einbringen einer geeigneten Saatgutmischung bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch Hühner bzw. Schafe und/oder alternativ ein- bis zweimalig Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Anfallendes Mahd- oder Mulchgut ist zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind darüber hinaus unzulässig.
 - Zur Erhaltung der Hygiene auf den Auslauf- bzw. Pflegeflächen und zur Verhinderung und Abwehr von Parasiten bzw. Krankheitsbefall ist ein regelmäßiger Umbruch und Neuansaat der begrüneten Freiflächen zulässig.
- 4.6 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)**
1. 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 ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
2. 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. In Teilbereichen, die temporär für den Hühnerauslauf genutzt werden, ist eine Unterschreitung der Höhe, der Zaununterkante durch eine zeitweise Zaunung für die Beweidung erlaubt. Sockel sind unzulässig.
3. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeänderungen 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 Übergangsglos herzustellen.
4. Werbe-/ Informationstafeln
Werbe-/ Informationstafeln dürfen bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² an den zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe dieser baulichen Anlagen nicht überschreiten (vgl. B.2.2 und C.2).

- 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 5.695 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1
Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuern
 - Maßnahme 2
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säure mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
 - Maßnahme 3
Anlage von lockeren Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Einzelsträuern und kleinen Strauchgruppen auf ca. 50% der Fläche.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Regioaatgutmischungen müssen dem Ursprungsgebiet „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Artenliste Sträucher:
- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Hartriegel</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Haseleuss</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Engfrüchtiger Weißdorn</i> |
| <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pflaflenhütchen</i> |
| <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Purgier-Kreuzdorn</i> |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| <i>Salix caprea</i> | <i>Salweide</i> |
| <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |
- 4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen 1 / CEF-Maßnahme für die Feldlerche
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff sind im jährlichen Turnus drei 1 ha große Teilflächen der Fl.Nr. 158, Gmk. Siedelbach, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.
Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgesehene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und hat vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen.
- Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Wanderbrache auf der jeweiligen Teilfläche im jährlichen Wechsel (Teilfläche 1 im Jahr 1, 4 und 7 etc., Teilfläche 2 im Jahr 2, 5, 8 etc. und Teilfläche 3 im Jahr 3, 6, 9 etc.) umzusetzen:
- Ansaat von zwei lockeren Nord-Süd verlaufenden Wildblumen-Büschelstreifen (Breite je 3 m, zusammen ca. 2.000 qm) aus regionalem Saatgut
 - Entwicklung eines Brachestreifens durch Sukzession auf stehen gelassener Stoppelbrache auf den verbleibenden Flächen bis zur erneuten Einsaat im Herbst des Folgejahres oder Frühjahr des übernächsten Jahres
 - Düngung, Pflanzenschutz oder mechanische Bodenbearbeitung sind unzulässig
- 4.4 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen 2 und 3
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden eine 1.534 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 152, Gmk. Siedelbach (externe Ausgleichsfläche 2) und einen 3.634 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 152, Gmk. Siedelbach (externe Ausgleichsfläche 3) zugeordnet.
Für die externe Ausgleichsfläche 2 gelten die Festsetzungen zu der unter B.4.2 genannten „Maßnahme 2“ (Entwicklung von Gras-Krautfluren) sowie die allgemeinen Maßnahmen entspr. B.4.2. Die externe Ausgleichsfläche 3 ist nur dann umzusetzen und zu entwickeln, wenn die im Sondergebiet 2 zulässige Folgenutzung „Landwirtschaft“ eintritt (vgl. B.1.2). In diesem Falle gelten auch die Festsetzungen zu der unter 4.2 genannten „Maßnahme 2“ (Entwicklung von Gras-Krautfluren), sowie die allgemeinen Maßnahmen entspr. B.4.2.

- 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 § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
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 städtebaulichen Vertrag zwischen Anlagenbetreiber und Gemeinde geregelt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass randliche Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem 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 Bebauungsplans mit integriertem 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 Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem 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 Bebauungsplans mit integriertem 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. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Markt Markt Erlbach, den
- Dr. Birgit Kreiß
Erste Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt (Siegel) Markt Markt Erlbach, den
- Dr. Birgit Kreiß
Erste Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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 mit integriertem Grünordnungsplan 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 Markt Erlbach, den
- Dr. Birgit Kreiß
Erste Bürgermeisterin



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Vorentwurf

Markt Markt Erlbach
Bebauungsplan Nr. 33 mit
Grünordnungsplan "Solarpark Siedelbach"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
datum: 04.12.2020 ergänzt:

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