

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
1.2 Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,6.
2.2 Höhenfestsetzung
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
4.2 interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen

- 4.3 Externe CEF-Maßnahme für die Feldvögel
Dem Eingriff durch das geplante Sondergebiet wird als CEF – Fläche die Fl.Nr. 1402 Gmkg, Ebenhausen mit einer Teilfläche von 5.000 qm für die Herstellung von je einem Revier der Feldlerche bzw. Wiesenschafstelze zugeordnet.
Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für Feldvögel und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewährt ist.
Die CEF-Flächen als Ersatzlebensräume mit 5.000 qm pro Feldlerchenrevier werden so lange bereitgestellt und entsprechend der folgenden Maßnahmen präpariert, bis eine (teilweise) Wiederbesiedlung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen wird.
A) Blühstreifen und Ackernutzung, diese sollte vorrangig umgesetzt werden:
- Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthoner, auch für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeignete, kräuterreiche Regiosaatgutmischung Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ Magerrasen mit Aussaatstärke 2 g und extensive Nutzung als Grünland mit Schnittzeitpunkt ab 1. September und Abfuhr des Mahdguts (kein Mulchen), Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten; keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Umbruch und Neunsaat spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs außerhalb der Brutzelt von 01.03 bis 01.09.
- Extensive Ackerbewirtschaftung durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten: Kein Anbau von Mais, Zuckerrüben, Klee, und Ackergras; mind. 2 Winterungen (Getreide); Anbau von Körnerleguminosen, Klee gras, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch sowie Brachlegung jeweils max. einmal innerhalb von 5 Jahren zulässig, bei Fruchtfolgen ohne Körnerleguminosen ist der Anbau von Klee gras, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch in zwei Jahren möglich.
- Rotation der Blühflächen und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen im Rahmen einer Fruchtfolge sind möglich. Die Mindestfläche für die Blühstreifen von 0,2 ha pro Feldlerchenrevier darf dabei nicht unterschritten werden. Die Mindestbreite der Blühstreifen beträgt 15 m.
- Innerhalb von 5 Jahren ist mindestens zweimal eine Stoppelbrache mit spätem Umbruch im Frühjahr durchzuführen.
- Verzicht auf Düngung und auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (nach Zustimmung der UNB ist eine Einzelpflanzenbekämpfung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln möglich.)
- Verzicht auf mechanische und thermische Unkrautbekämpfung.
- Verzicht auf Untersaat.
- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr bis einschl. 30.06. eines Jahres. Bei akuter Verunkrautungsgefahr ist mit vorheriger Zustimmung der UNB eine Unkrautbekämpfung auch während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich.
- Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt (Ausnahme bei akuter Verunkrautungsgefahr; s. o.). Hat sich kein ernsthafte Aufwuchs entwickelt, muss die Fläche mindestens gemulcht werden.
B) Blühstreifen / Blühbrache (wenn eine streifenweise Bewirtschaftung mit Blühstreifen und Ackernutzung nicht möglich ist):
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
- Anlage eines selbstbegleitenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkraut-bekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzelt von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit
- Pflegeschnitt im Herbst oder Frühjahr nach oder vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neunsaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

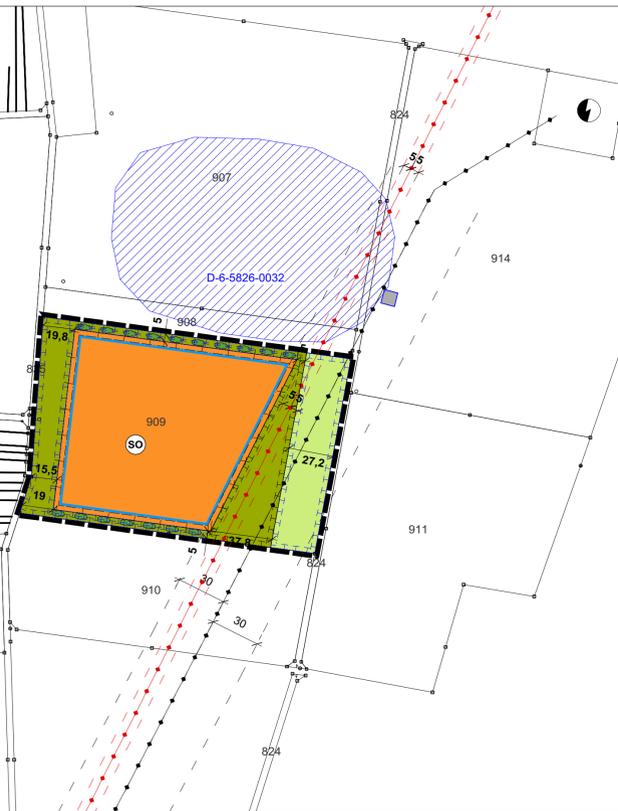
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Queerdung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Herkunftsgebiet 5.1 (Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungsphase ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig
Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v., Höhe 60-100
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Ingelhart
Crataegus monogyna Eingriffler Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ Grundmischung mit Kräutern für mittlere Standorte) oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solaranlage folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab Anfang bis Mitte Mai und ab August) mit Mahdgutabfuhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
- Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehendebleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.
4.5 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, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 5.
C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
1. Gestaltung / Anordnung der Modulische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von mindestens 2 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Die Modulische sind, soweit durch die Hangneigungen möglich, so zu konstruieren, dass sie auf der gesamten Kantenlänge und nicht nur an den Eckpunkten abtropfen können.

Schemaskizzen
1. Gestaltung von Gebäuden
2. Einfriedungen
3. Höhenentwicklung und Gestaltung
4. Hinweise
1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
2. Denkmalpflege
3. Bodenschutz
4. Rückbauverpflichtung

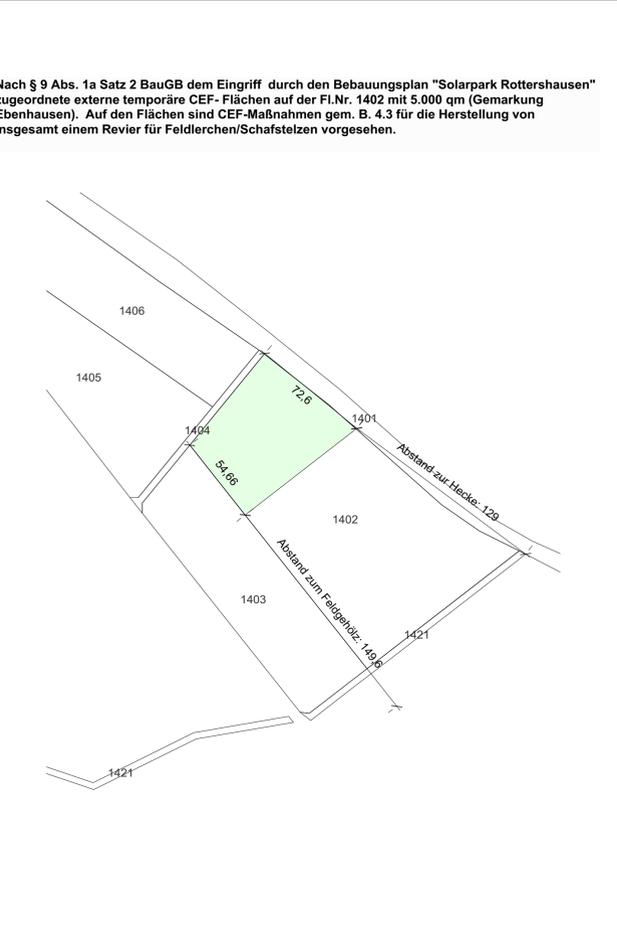
- meinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
6. Gehölzschutz
7. Grundwasser
8. Brandschutz
9. 110-kV-Freileitung Erlingshausen – Brendlorenzen
10. Gasleitung

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oerlenbach 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 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauordnungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff durch den Bebauungsplan "Solarpark Rottershausen" zugeordnete externe temporäre CEF- Flächen auf der Fl.Nr. 1402 mit 5.000 qm (Gemarkung Ebenhausen). Auf den Flächen sind CEF-Maßnahmen gem. B. 4.3 für die Herstellung von insgesamt einem Revier für Feldlerchen/Schafstelzen vorgesehen.



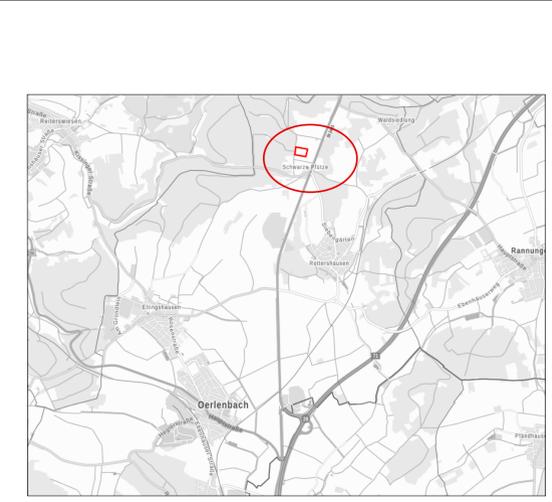
A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
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 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
Hinweise

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 0 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 Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des 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 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. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 3 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



Entwurf
Gemeinde Oerlenbach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Rottershausen"
maßstab: 1 : 2.000
datum: 26.05.2024
bearbeitet: mw
TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de