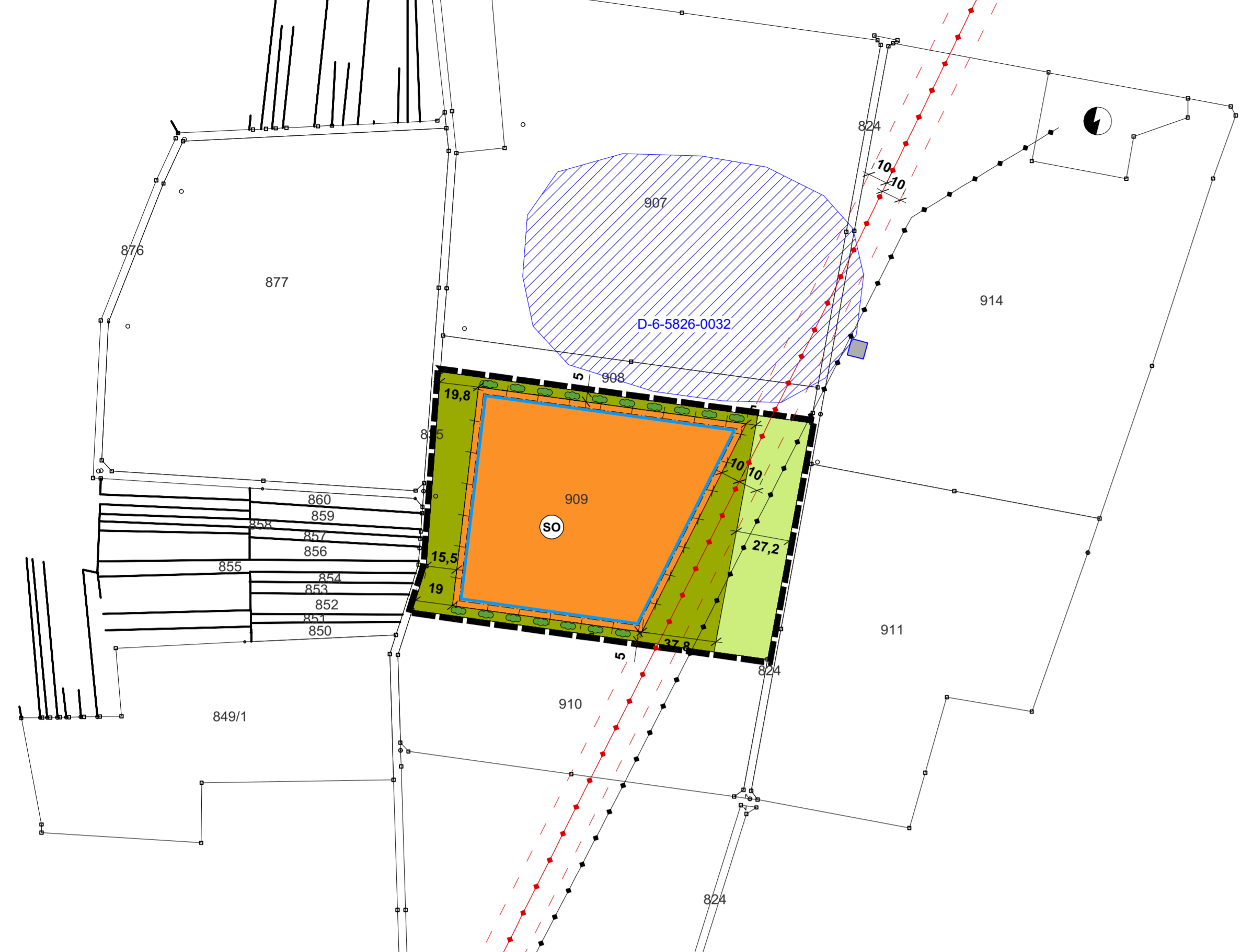


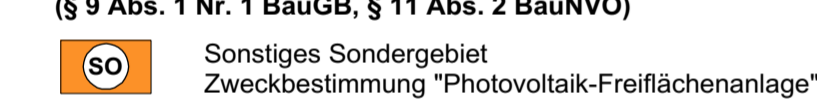
PRÄMIEL
Die Gemeinde Oerlenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauNB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 91 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 (BauNutzungsverordnung - 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.



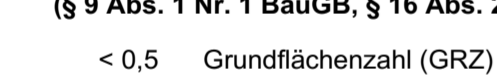
Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

A. Festsetzungen durch Planzeichen

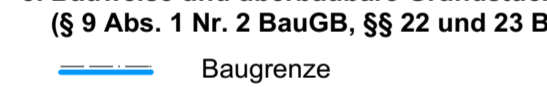
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)



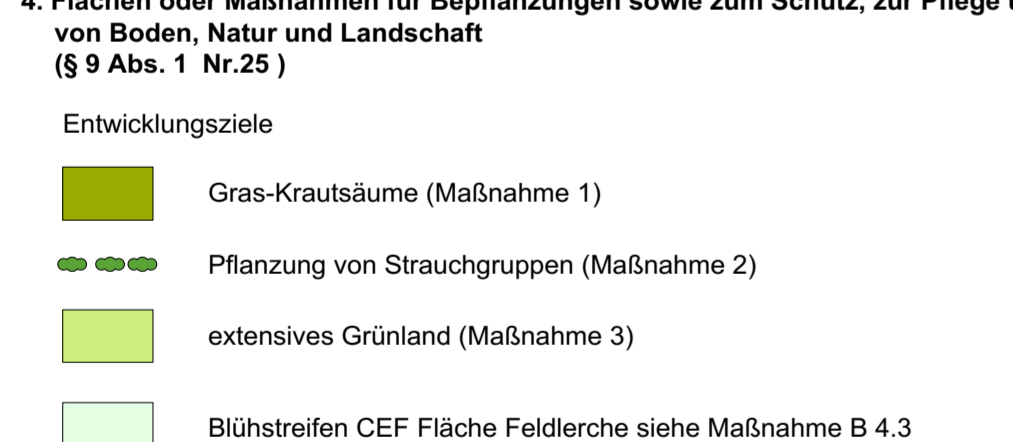
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)



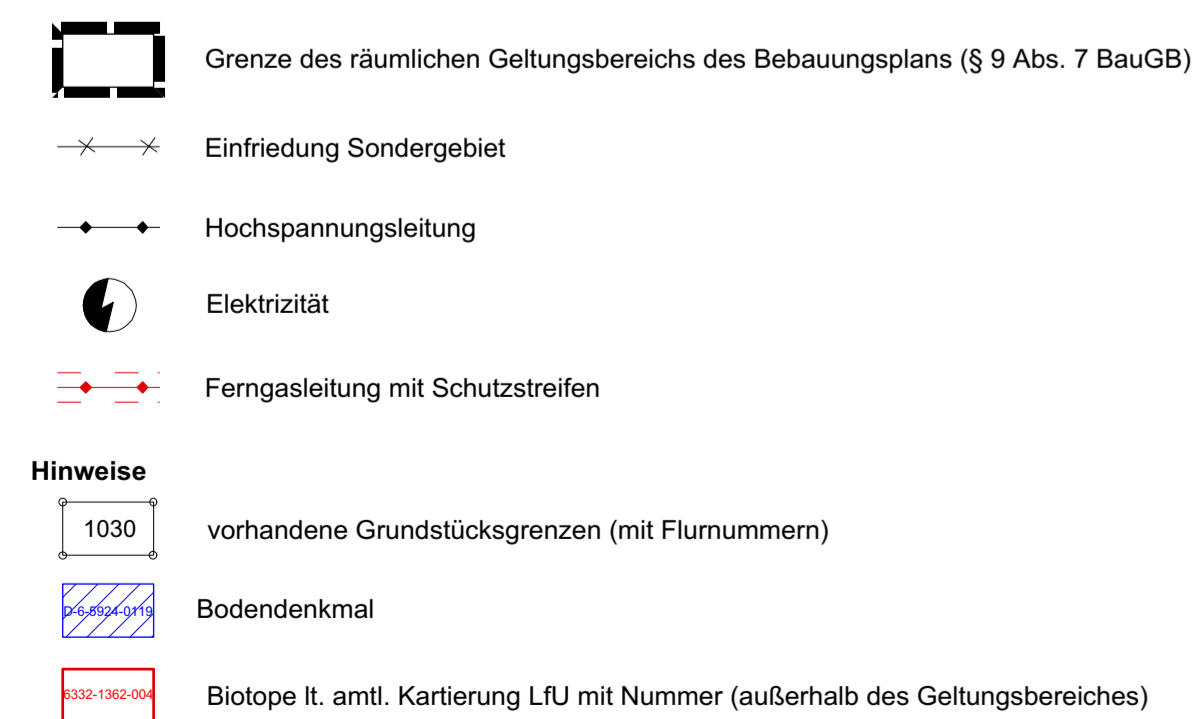
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)



5. Sonstige Planzeichen



Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung 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 Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stockset-zen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müs-sen 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 80-100

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartnagel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffener Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standort-gerichten 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 Solarmodule fol-genden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab Anfang Juni jeden Jahres) mit Mahdgutabfuhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Ver-wendung 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 stehen-bliebender Altgrasstreifen zu entwickeln.

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungs-bereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachabdeckungen in Metall sind diese zu be-schichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Be-tonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausge-nommen die Wege und Zufahrten unter C.6.

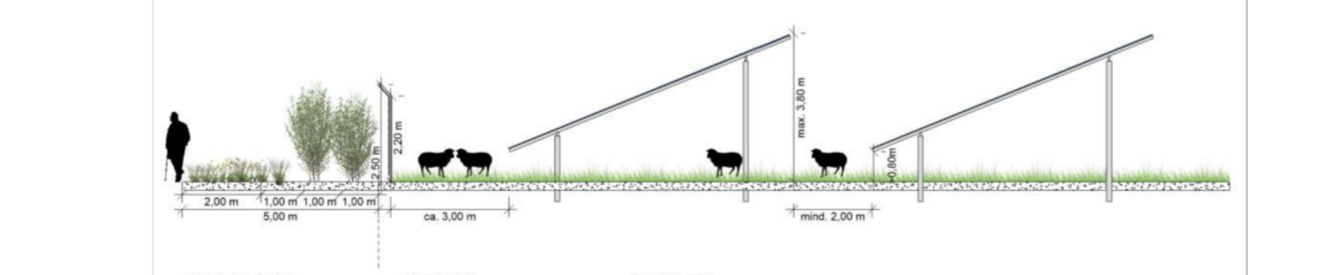
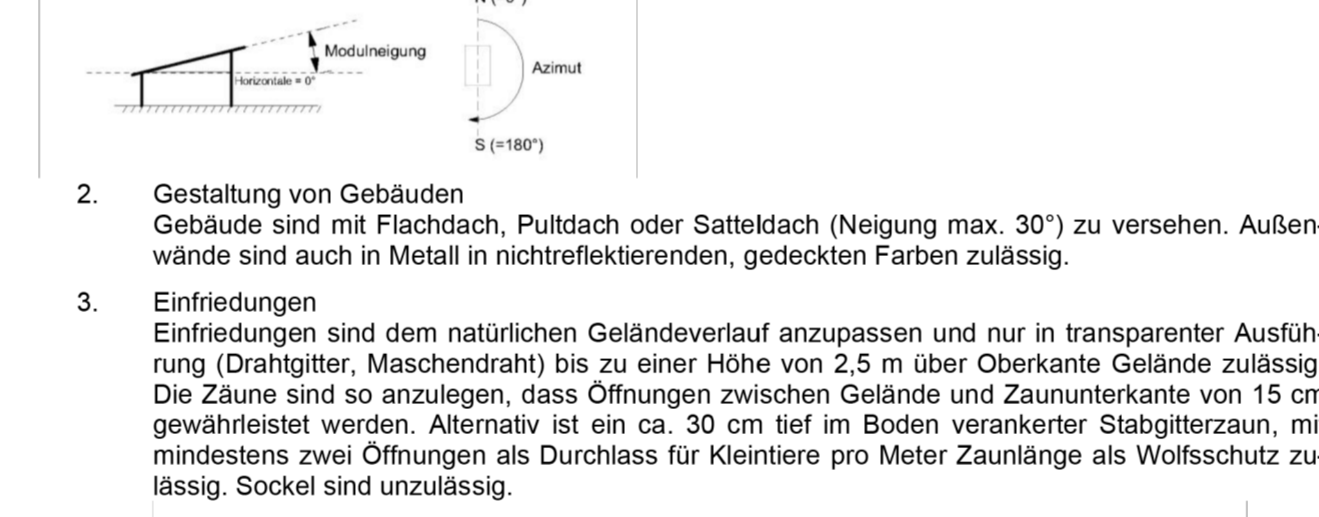
C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
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 Modultische 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 Modultische sind, soweit durch die Hangneigungen möglich, so zu konstruieren, dass sie auf der gesamten Kantenlänge und nicht nur an den Eckpunkten abtropfen können.

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)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstel-lung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie zur Pflie-ge der Fläche (z.B. Weideunterstand).
 - 1.2 Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirt-schaft“.
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 < 0,5. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 300 qm üb-erschritten werden.
 - 2.2 Höhenfestsetzung
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,8 m auf der Sondergebietsfläche
 - 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
 - 8,0 m für Kameramast zur ÜberwachungGemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze erricht wer-den. Die Einfriedung ist auch außerhalb der Baugrenze jedoch innerhalb des Sondergebiets zuläs-sig.
4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 - 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen FekVögel
Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwi-schen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderwei-tige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchO nicht erfüllt werden.
 - 4.2 Eingrünungsmaßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Flächen für die Eingrünung zu-geordnet.
Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von 1/3 der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnit-ten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15-20 Stück verteilt auf ca. 25 qm); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 3
Entwicklung extensives Grünland durch zweimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr Anfang Mai bis Mitte Mai und ab Ende August. Alternativ ist ein extensive Beweidung möglich.

Schemaskizzen



4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen 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 übergangslos herzustellen.
5. Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtfächengröße von 4 m² zulässig. Außenbe-leuchtungen sind unzulässig.
6. Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Son-dergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur was-serdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

E. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBGB einzu-halten: 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 dar-auf 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 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Boden-schutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

4.3 Externe CEF-Maßnahme für die Feldvögel

- Dem Eingriff durch das geplante Sondergebiet ist eine CEF – Fläche für die Herstellung von je ei-nem Reviere der Feldlerche bzw. Wiesenschwalbe mit 0,5 ha 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 Eingriffzeit-punkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.
- Die CEF-Flächen als Ersatzlebensräume mit 5.000 qm pro Feldlerchenrevier werden so lange be-treibelegt und entsprechend der folgenden Maßnahmen präpariert, bis eine (teilweise) Wiederbe-siedlung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen wird. Drei Moni-toring-Termine bestehend aus insgesamt fünf Begehungsgänge mit Revierkartierung im Jahr 3, 5 und 10 nach Inbetriebnahme dienen dem Nachweis der Wiederbesiedlung. Dazu sind in der ersten (Anfang + Ende April+ Anfang Mai) und erneut in der zweiten Brutperiode (Ende Mai/ Anfang + Mit-te Juni) jeweils die Anzahl der Brutpaare zu erfassen, die im Geltungsbereich siedelt. Von einer dauerhaften Wiederbesiedlung ist auszugehen, wenn sich in den drei Monitoring-Termen ein Brut- oder mehrere Brutpaare in einer der beiden Brutperioden mehrfach bestätigen lässt. Die CEF- Fläche wird für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage aus der Pacht entlassen. Vorge-sehen sind folgende Maßnahmenvarianten:
- A) Blühstreifen und Ackernutzung, diese sollte vorrangig umgesetzt werden:
 - Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthoner, auch für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeignete, krautreiche Regiosaatmischung Ursprungsgebiet 11 „Südwest-deutsches Bergland“ Magersaat 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. Ver-wendung von Pflanzenschutzmitteln, Umbruch und Neuansaat spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs außerhalb der Brutzeit 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, Kleegras, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch sowie Brachlegung jeweils max. einmal innerhalb von 5 Jahren zulässig; bei Fruchtfolgen ohne Körnerleguminosen ist der Anbau von Kleegras, 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 Herbst bzw. im Frühjahr durchzuführen.
 - Verzicht auf Düngung und auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (nach Zustimmung der UNB ist eine chemische Bekämpfung 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 Ver-unkrautungsgefahr ist mit vorheriger Zustimmung der UNB eine Unkrautbekämpfung auch wäh-rend 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 erntefähiger Aufwuchs ent-wickelt, 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 Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Min-destbreite 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 Be-satz sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstbegründenden 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 Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Herstellung der Funktionenfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Mulchen
 - Pflegeschnitt im Herbst oder Frühjahr nach oder vor Brutbeginn bis frühestens März, Kein Mulchen.
 - Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bo-denbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrbestellung zu erhalten, um Winterde-ckung zu gewährleisten.

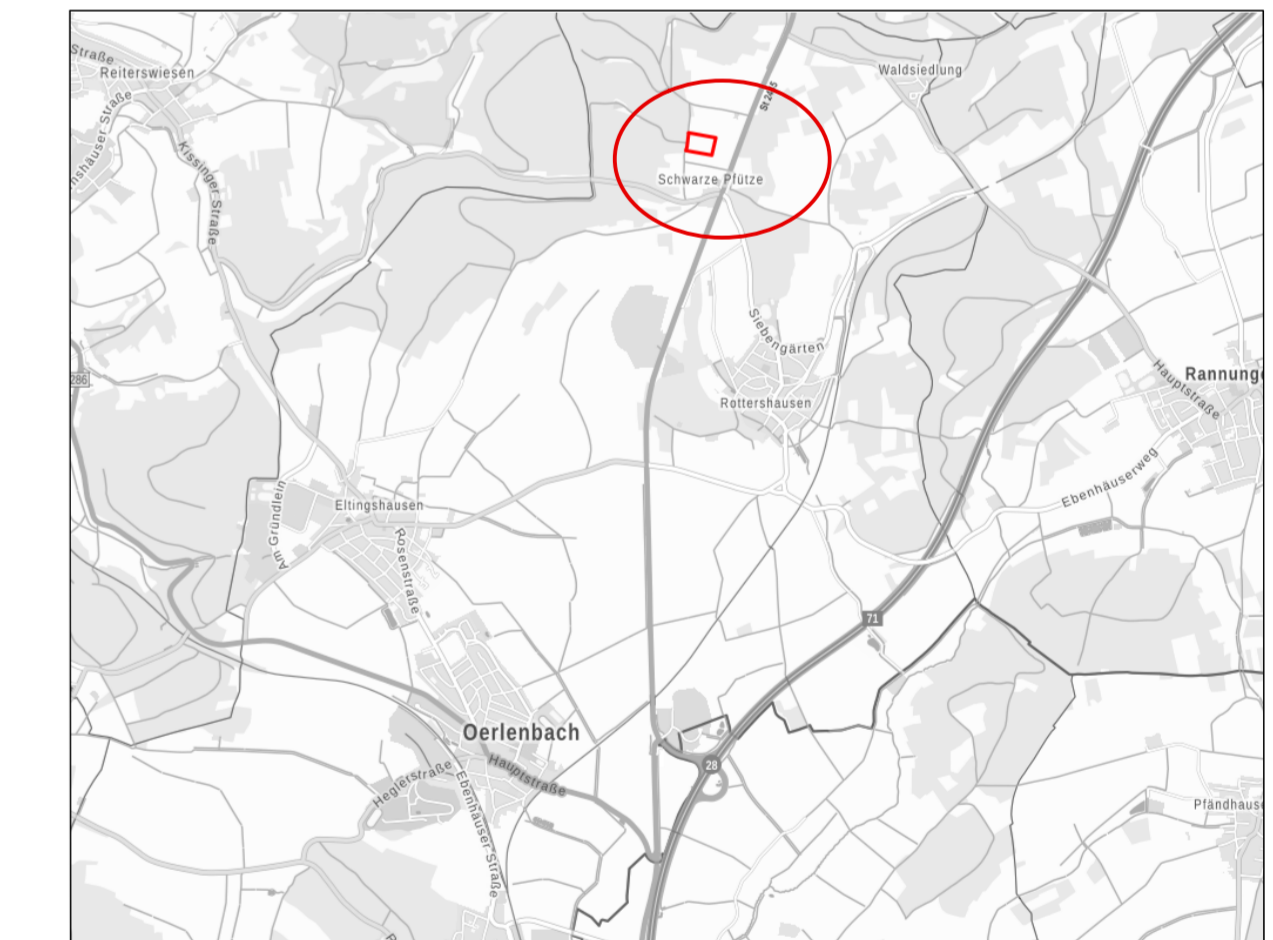
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit 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 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 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. Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)	Gemeinde Oerlenbach, den
	Nico Rogge Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt (Siegel) Gemeinde Oerlenbach, den

	Nico Rogge Erster Bürgermeister
--	------------------------------------
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie 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)	Gemeinde Oerlenbach, den
	Nico Rogge Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Vorentwurf

Gemeinde Oerlenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Rottershausen"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw
datum: 05.12.2023

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

