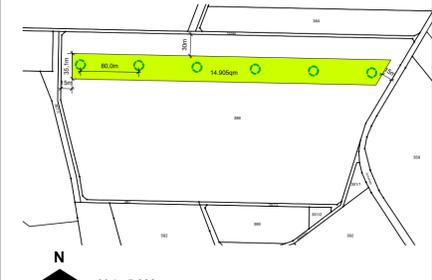


PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) 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.



Vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme 2) und externe Ausgleichsmaßnahme
 Fl.Nr. 386, Gmkg. Fernabrünst; 14.905 qm (TF)
 vgl. Festsetzung B.4.3



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

SO Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

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)
 Feld- und Waldweg (unbefestigt)

5. 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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche 1)

- Maßnahmen/Entwicklungsziele (vgl. Festsetzung B.4.1)
- 1 Lockere Heckenstruktur mit Einzelsträuchern und Strauchgruppen in Kombination mit Gras-Krautsäumen
 - 2 Extensivgrünland (gleichzeitig CEF-Maßnahme 1 für die Feldlerche (4.805 qm))
 - 3 Gras-Krautsäume
 - 4 Pflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotop lt. amtli. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
- prognostiziertes Feldlerchenrevier
- Wegeverlauf gem. Planung ländliche Entwicklung

4.5 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Solarmodule
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
2. Nebengebäude
 Nebengebäude (Trafo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/ -oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.
3. Zufahrten, Betriebswege oder Stellplätze sind nur in Schotterbauweise oder Rasengitter zulässig.
4. Einfriedungen
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Gefährdende Überschreitungen durch Übersteigervorrichtungen sind zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
5. Auffüllungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Ausgleich von Kuppen oder Senken ist nur zulässig, sofern er zur Aufstellung der Solartische unbedingt erforderlich ist. Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.
6. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

E. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGB 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.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 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 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Fläche der Solarmodule, Wechselrichter und Trafogebäude auf die Geländeoberfläche.
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 5).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Solarmodule und Wechselrichter sowie zulässige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 Die Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Innerhalb der Baugrenze sind als Nebenanlagen ausnahmsweise eingeschossige Betriebsgebäude- und Trafogebäude mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 120 m² 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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baufeldräumung und Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden. Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hiervon abgewichen werden, sofern durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen / CEF Maßnahme 1
 Folgende Maßnahmen sind in den internen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 16.004 qm) gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Anlage von lockeren Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen auf ca. 40 % der Fläche. Es sind niederwüchsige, überwiegend dormentragende Straucharten gemäß der Pflanzliste unter Punkt 4.2. zu verwenden.
 In den nicht bepflanzten Bereichen sind Gras-Krautsäume durch Einbringen der Regioaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) zu entwickeln und durch abschnittsweise Mahd ca. 60% der Saumfläche im Herbst zu erhalten.
 - Maßnahme 2 (gleichzeitig CEF-Maßnahme 1)
 Anlage eines extensiv genutzten Grünlandstreifens (bzgl. Maßnahmen, Pflege und Monitoring vgl. „Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahme 2“ unter Punkt 4.3)

- Maßnahme 3
 Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch Einbringen der Regioaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd ca. 40% der Fläche im Herbst.
- Maßnahme 4
 Entwicklung von einzelstehenden Bäumen und Strauchgruppen. Es sind Laubbaum-Arten 2. Ordnung und dormentragende Straucharten entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 4.2 zu verwenden.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Sträucher:	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Gemeiner Liguster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pflaflenhilchen
<i>Euonymus europaeus</i>	Hundsrose
<i>Rosa canina</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Haselnuß
<i>Corylus avellana</i>	Holunder
<i>Sambucus niger</i>	Salweide
<i>Salix caprea</i>	

Bäume:
 Qualität: Hochstamm StU min.14/16 cm
 Sorbus domestica Speierling
 Pyrus pyraester - Brenn/Mostsorten Wildbirne

Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Erweiterung vorzunehmen.

4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahme 2

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung ist eine 14.905 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 386, Gmkg. Fernabrünst, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Kompensationsmaßnahme 2 (CEF-Maßnahme 2) für die Feldlerche und hat als vor dem eigentlichen Eingriff zu erfolgen.

Bestand: intensiv genutztes Ackerland
 Entwicklungsziel: lückiger, extensiv genutzter Grünlandstreifen als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche (sechs Reviere)
 Maßnahmen: Ansaat mit Regioaatgutmischung Typ „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet „Fränkisches Hügelland“)
 Pflege: jährliche Mahd, erster Schnitt Mitte Februar / Anfang März, zweiter Schnitt ab Mitte August, keine Ansaat von Nutzpflanzen, keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
 Monitoring: Überprüfung der prognostizierten Wirksamkeit der Maßnahmen während der Brutzeit der Feldlerche (erstmalige Brutphase nach Abschluss der Baumaßnahmen, sowie anschließend in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Turnus)
 Hinweis: Ermöglichung einer Bewirtschaftungs-Durchfahrt an den Streifenenden (Breite 15m)

4.4 Die nicht überbauten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen der Regioaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und anschließende extensive Pflege (Beweidung, alternativ späte Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel) als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Ansaat hat unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr.

Der nördliche Zaunabschnitt ist alle 10 laufende Meter, der westliche und östliche Zaunabschnitt alle 20 laufende Meter mit Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.01.2019 hat in der Zeit vom 01.03.2019 bis 02.04.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.01.2019 hat durch Auslage in der Zeit vom 01.03.2019 bis 02.04.2019 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.05.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2019 bis 28.06.2019 öffentlich ausgelegt.
 Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2019 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Großhabersdorf, den 27.11.2019



Friedrich Biegel
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 29.11.2019..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Großhabersdorf, den 29.11.2019



Friedrich Biegel
 Erster Bürgermeister



Vorhabensträger: Bürgersonnenenergie Großhabersdorf GmbH & Co. KG, Neue Straße 17a, 91459 Markt Erlbach



Gemeinde Großhabersdorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Solarpark Wendsdorf "

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
 datum: 15.07.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

