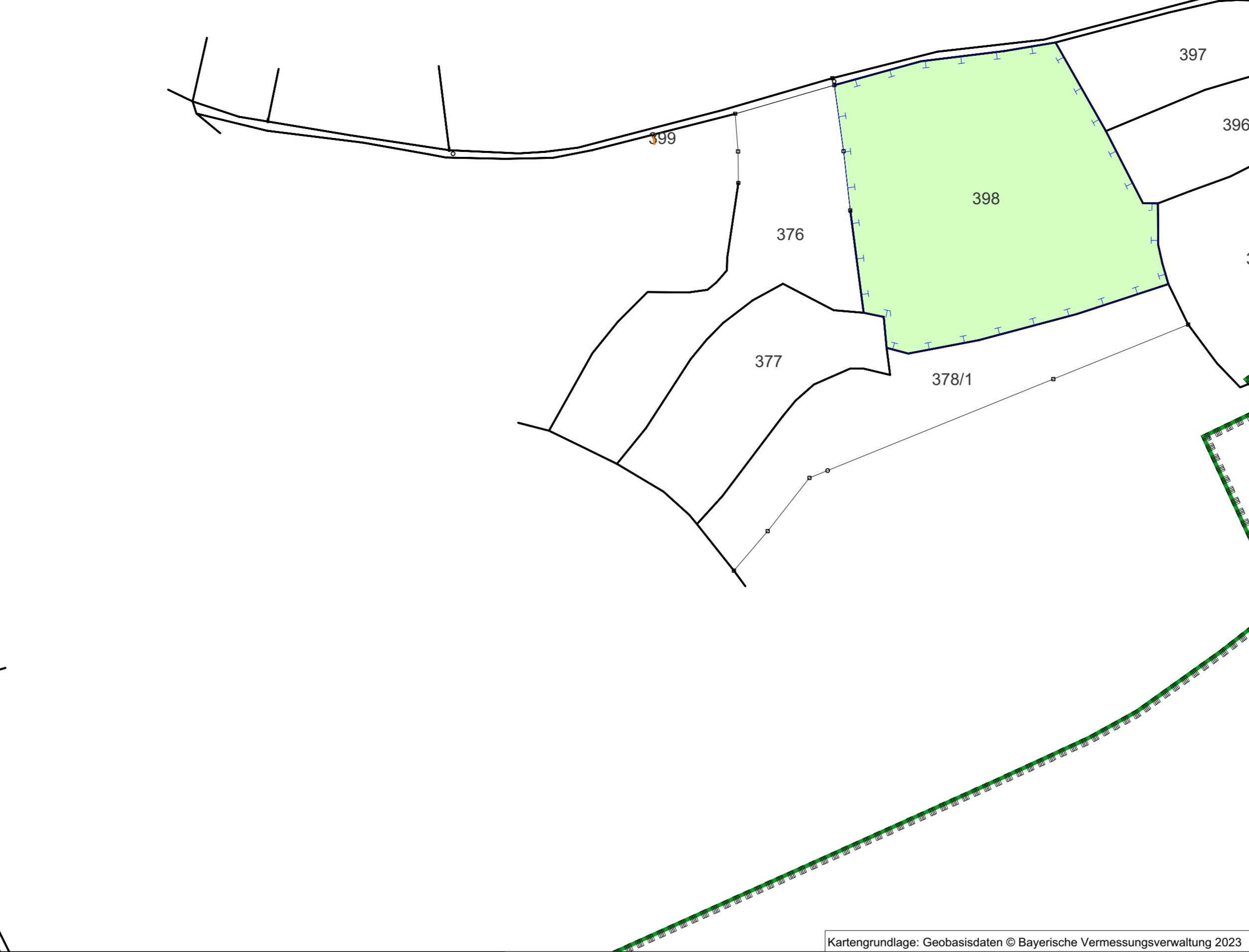


PRÄMIEL
 Die Gemeinde Aufseß erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauVVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 Baugrenze
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 Private Grünfläche (Umfahrung Modulfläche und Abstandsfläche)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 - 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
 - Externe Ausgleichsfläche (CEF - Maßnahmen für Felderliche siehe Festsetzung B 4.3)
- Entwicklungsziele**
- Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 3)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Biotop lt. amt. Kartierung LUU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
 - Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst Schutzzone

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.12.2022 hat in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.02.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.12.2022 hat in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.02.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Aufseß, den
-
 Alexander Schröder
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
- (Siegel) Gemeinde Aufseß, den
-
 Alexander Schröder
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Aufseß, den
-
 Alexander Schröder
 Erster Bürgermeister

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage**
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie und zur Pflege (Unterstande für Weidehaltung) .
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ):**
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 300 qm überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,8 m auf der Sondergebietsfläche
 - 5,0 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
 - 8,0 m für Kamerastand zur Überwachung
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
 - Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen**
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 Gebüschrücker
 Durchführung von ggf. erforderlichen Baumfällungs- und Beraumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2.zulässig.
 Felderliche
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) für die PV-Anlage sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen in Verbindung mit funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegeleitung) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 21.125 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
 Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern.
 - Maßnahme 3
 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzabstand 10 -12 m) gem. Planzeichnung.

- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Für Gehölzplantagen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgewicht 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb), 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 Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
 - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzplantagen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).
- Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU
- | | |
|---|-------------|
| Wildobstbäume: | |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildpfappel |
| <i>Pyrus pyrastris</i> | Holzbirne |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| Obstsorten (Malus, Pyrus, Runus) | |
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartrieegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haseleus |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Eucrymus europaeus</i> | Pflaferleuchten |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
- 4.3 CEF- Maßnahmen Felderliche**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird die Fl.Nr. 398 (21.101,9 qm) als externe Ausgleichsfläche für die Herstellung von 3 Felderlichenreihen als externe Ausgleichsfläche dem Eingriff zugeordnet. Davon werden 9013 qm von der Fläche mit Fl.Nr. 398 nach § 9 Abs. 1 a BauGB dem Bebauungsplan Photovoltaikanlage Neuhaus zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Felderliche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:
- Einsatz 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 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 Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen
 - Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr 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 Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

- 4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
 - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehendeleibender 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 6.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- Gestaltung / Anordnung der Modulfläche**
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
 - Gestaltung von Gebäuden**
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
 - Einfriedungen**
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gekelle und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig.
-
- 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.
 - Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung**
 Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

- Zufahrten und befestigte Flächen**
 Die Gesamfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdruchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- D. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
 - 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.
 - Bodenschutz**
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
 - Rückbauverpflichtung**
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Nebenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
 - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
 - Gehölzschutz**
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
 - Brandschutz**
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlan mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgernetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschießledepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.
 - Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
 Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere die Bestimmungen des § 62 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.



Kartellgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Entwurf

Gemeinde Aufseß
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Photovoltaikanlage Neuhaus"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd
 datum: 14.03.2023

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