



PRÄMABEL

Die Gemeinde Ebelsbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), 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) u. 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), u. 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), u. 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 Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beifügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Energiespeichersysteme"
 - SO₁ Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - SO₂ Zweckbestimmung "Energiespeichersysteme"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- 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)**
 - Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - Interne Ausgleichsfläche-maßnahmen
- Entwicklungsziele**
 - Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Externe temporäre CEF-Fläche / CEF-Maßnahme (B 4.3)
 - Entwicklungsziel: Blühstreifen/Feldlerde (wird ergänzt)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung Sondergebiet
 - Versorgungsleitung oberirdisch

- Hinweise**
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 1031 Biotope lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches) bestehende Gehölzbestände

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Ebelsbach, den
-
Martin Hom
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt (Siegel) Gemeinde Ebelsbach, den
-
Martin Hom
Erster Bürgermeister
8. 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 Ebelsbach, den
-
Martin Hom
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (GRZ)**
- Höhe baulicher Anlagen**
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 14 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- Freiflächenanliegen**
- Ausgleichsflächenmaßnahmen**

Für die gesamten Ausgleichsflächen gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungleitungen unzulässig
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe 5,1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertilisierungsfolge ist ein Anreichern der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen, um das Vegetationsziel zu erreichen.
- Die geplanten Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, bei neuereichen Baum- und Einzelgehölzbeständen) bei geplanten und bestehenden (zur Eingliederung festgesetzter) Gehölzen.
- Die Regiosaatgutmischung, oder das im Heudruckverfahren gewonnene Saatgut muss dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland entstammen, die Spenderfläche bzw. der Herkunftsnachweis ist der UNB zu übermitteln.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, mit Ausnahme zur Bekämpfung von Neophyten (z.B. Jakobskreuzkraut) sind nach Abstimmung mit UNB Pflanzenschutzmaßnahmen zur Erhaltung und Erreichung der Vegetationsziele zulässig.

Artenliste Sträucher (Maßnahme 2 und 3): Mindestanzahl 1 v. Höhe 60-100

Cornus sanguinea	Hornklee
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn
Elaeagnus europaeus	Pflaferhülchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasifera	Myrobalane (Kirschlorst)
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Externe CEF-Flächen

Dem Eigentümern vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Goldfeld“ in den Lebensraum der Feldlerde werden externe CEF-Flächen für die Herstellung von 16 Feldlerderevieren (Flächen zugeordnet).

Die Maßnahmen sind CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BImSchG für die Feldlerde und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Feldlerde- oder Ruhestätte weiterhin gewährt ist. Die CEF-Flächen als Ersatzbienenräume mit 5.000 qm pro Feldlerderevier werden so lange bereitgestellt und entsprechend der folgenden Maßnahmen präpariert, bis eine (teilweise) Wiederbesiedlung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen wird. Die Monitoring-Termine bestehend aus insgesamt fünf Befragungszyklen mit Re-vegetierung im Jahr 3, 5 und 10 nach Inbetriebnahme dienen dem Nachweis der Wiederbesiedlung. Dazu sind in der ersten Anfrage (= Ende April - Anfang Mai) und erneut in der zweiten Bräuphase (Ende Mai - Anfang Juni) jeweils die Anzahl der Bräuphase zu erfassen, die im Geltungsbereich liegt. Vor einer dauerhaften Wiederbesiedlung ist auszugehen, wenn sich in den drei Monitoring-Terminen ein Bräu- oder mehrere Bräuphase in einer der beiden Bräuphaseden mehrfach bestätigen lässt. Die CEF-Fläche wird für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage aus der Pflicht entlassen. Vorgespart sind folgende Maßnahmen:

- Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansatz mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50 %), der regulären Saatgutmenge zur Erreichung eines kräftigen Bestands, Feldstellen im Bestand sind zu belassen.
- Kein Düngen und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Bräuchestellen.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Bräuphase von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Bräuchestellen durch jährliche Pflege mit Pflugeschmitt im Herbst, kein Mähen.
- Entfernung von Bräuch- / Blühstreifen auf denselben Fläche für mindestens 2 Jahre (jeweils Bodenbearbeitung und Neuanstich 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.

Freiflächenanliegen innerhalb des Sondergebietes:

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruckverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Erneuer ist bei geeigneter Witterung spätestens im Jahr nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab dem 15.06 zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verweidung sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

führen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern. Für eine Abflussverzögerung des lokalen Oberflächenabflusses sind geeignete Maßnahmen, z.B. durch Anlage von Verwallungen oder Anlage von Mulden entlang der Modulreihen zulässig.
- Bei Verwendung von Technikhäutchen mit Dachendekungen 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 alternativweise auch Betonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwassererschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten zur C.E.

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

- Gestaltung / Anordnung der Modulfläche**
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) zulässig (siehe folgende Schematische). Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tschurterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Ost-West verlaufende Dachanlagen sind ausgeschlossen.
Schematische:
- Gestaltung von Gebäuden**
Gebäude sind mit Flachdach, Putzdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedackten Farben zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m mit Überstegschutz über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für kleinere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen als Durchlass für kleinere pro Meter Zaunlänge als Wölfschutz zulässig.
- Höhenentwicklung und Gestaltung**
Geländeerhebungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, max. 0,5 m. Der Anreicht an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangsweise herzustellen.
- Werbe- / Informationsaufstellen und Beleuchtung**
Werbe- / Informationsaufstellen sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Zufahrten und befestigte Flächen**
Die Gestaltung für Zufahrten und befestigte Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- Hinweise**
1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AOGGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verstäubung 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, 19815 und 19731 (vgl. auch § 12 BImSchG) auszuführen. Sollen bei Aushubarbeiten optische oder organische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitarbeitungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Rückbauverpflichtung**
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungszeitraum zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Folgerückbau landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
- Düngung landwirtschaftlicher Immissionen**
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (inst. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz**
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen auf den Nachbargrundstücken nicht geschädigt werden.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Vorentwurf

Gemeinde Ebelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Goldfeld"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/ib
datum: 15.10.2025

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 Nürnberg - obendörfer str. 65 tel 0911/9357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de