

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 587), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 587), durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,

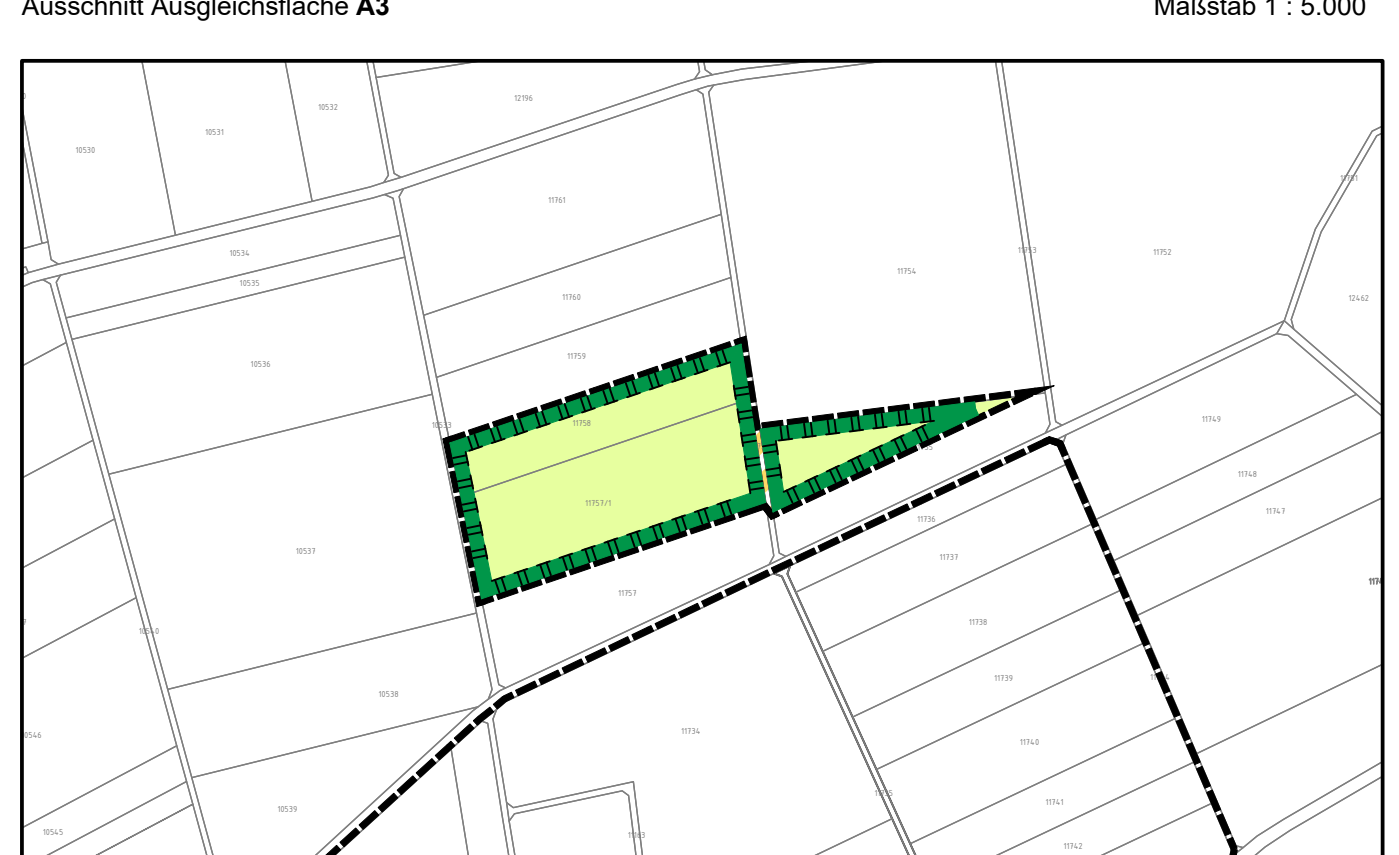
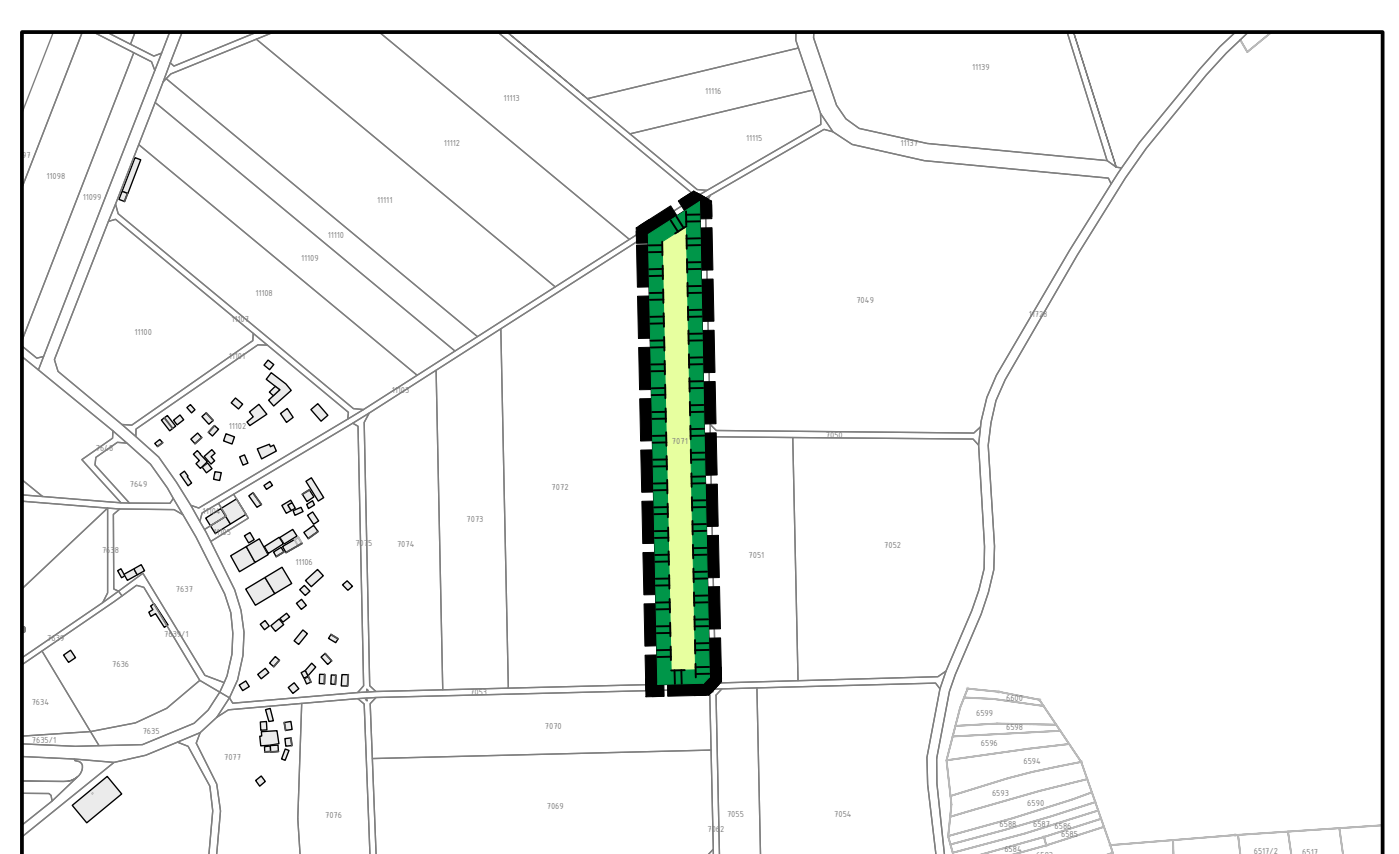
die **Planzeichungsverordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Planzeichungsverordnung - PlanZV), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 587), durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,

die **Bayerische Bauordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung - BauBO), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 587), durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

**A) Zeichnerische Festsetzungen**

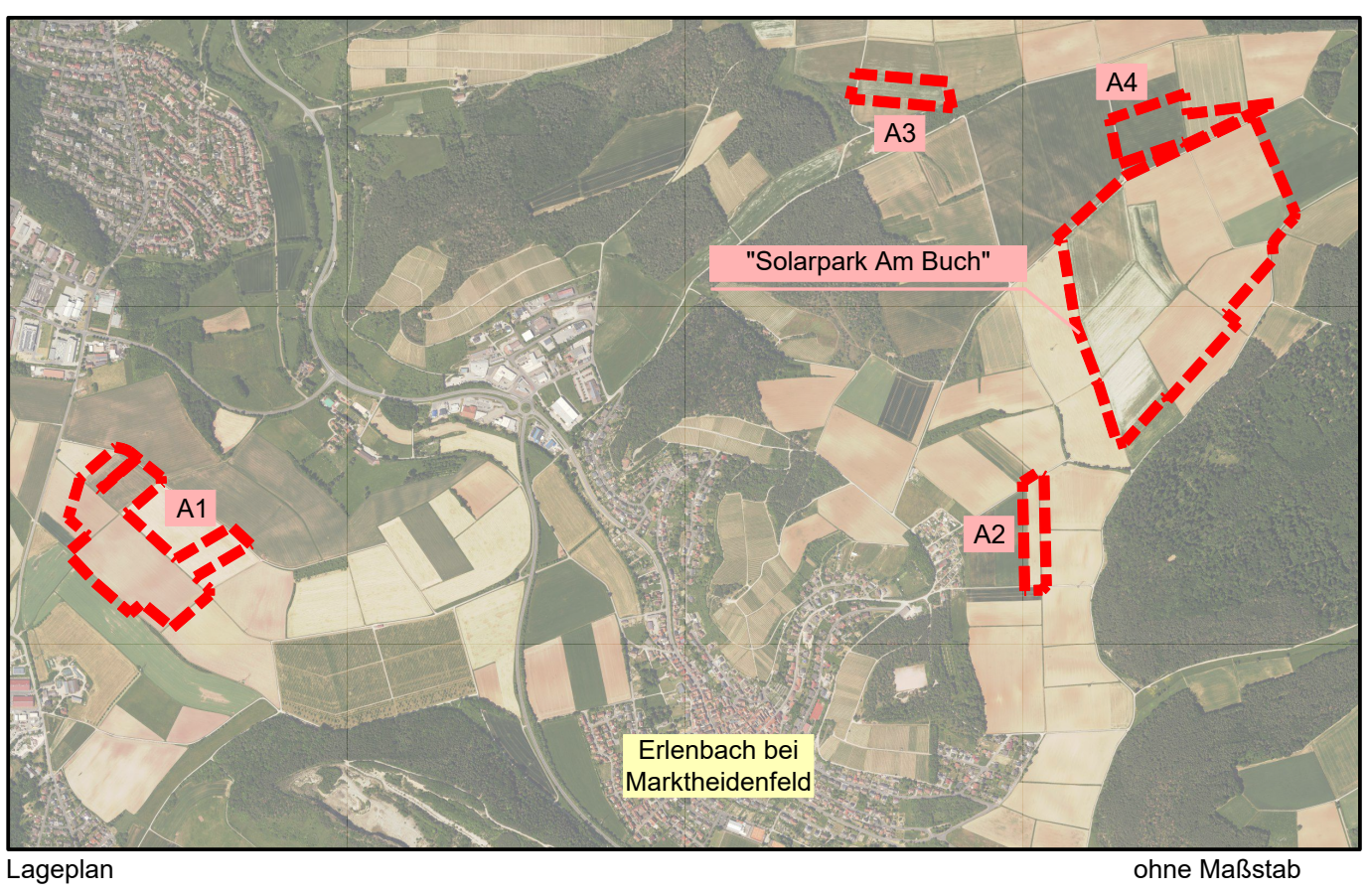
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
  - 1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung = Freiflächenphotovoltaik
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 2.1 Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweck: Wirtschaftsweg
  - 3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweck: Wirtschaftsweg - Erdweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Private Grünflächen
  - 4.2 Private Grünflächen - Sukzessionsfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen
  - 6.2 Anpflanzung von Gehölzstrukturen
  - 6.3 Umgrenzung rechtsverbindlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**B) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
    - Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind (z.B. Überbestattung, Trafostation, Speichereinrichtungen, usw.). Die Fläche für diese Nebenanlagen darf 4% der Gesamtmetrflächfläche nicht überschreiten.
- Fassadengestaltung betriebsnotwendiger Einrichtungen
  - Die Fassaden der betriebsnotwendigen Einrichtungen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds mit matten Farben der Erdfarben-Palette (Beige-Braun / brauner Ocker / Holzfarben) zu gestalten. Alternativ ist eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Rankpflanzen zulässig.
- Dachgestaltung betriebsnotwendiger Einrichtungen
  - Für Trafostationen, Überbestattungen und andere Nebengebäude sind Flachdächer oder geneigte Dachflächen zulässig. Die Dachendeckung der baulichen Anlagen ist mit nicht reflektierenden Materialien im Farbspektrum Rotbraun, Braun bis Graubraun umzusetzen. **Unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht zulässig.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt
  - 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 4,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Daches (Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule. Die Modulunterkante darf ein Abstand von 80 cm zum Gelände nicht unterschreiten. Allgemeinen zulässig im Sondergebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. **Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Mast.**



- Ausrichtung und Gestaltung der Photovoltaikanlage
  - Die Photovoltaikanlagen sind in südausgerichteten Reihen zu erstellen. Die Erstellung von beweglichen Anlagenelementen ist nicht zulässig. Eine Abweichung von der Südausrichtung ist bis zu maximal 20° sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung zulässig. Die einzelnen Module sind in Höhe und Gestaltung einander anzugleichen. Die Höhe der Module ist so zu wählen, dass eine fließende Anpassung an das bestehende Gelände erfolgen kann. Hierbei ist die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikmodule einzuhalten.
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o.ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe B5).
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeanteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Die erforderlichen Parkplätze für Pflege- und Wartungsarbeiten sind auf dem Grundstück nachzuweisen. **Parkplätze für Wartungs- und Pflegearbeiten sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Zufahrten und Parkplätze sind als Schotterrasen auszubilden (versickerungs- und versiegelungsfrei). Zufahrten sind gem. Festsetzung C) 2.2 zulässig.**
- Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
  - 4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände. **Das natürliche Gelände entspricht den als Hinweise dargestellten Höhenschichten.**
  - 4.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Böschungen sind mit einer Höchststeigung von 1:2 herzustellen.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
  - Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig und sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe ist so zu wählen, dass die Anlagen mit einem Bodenabstand von min. 15 cm herzustellen, damit die Photovoltaik-Freiflächenanlage von Kleinsäugern / Kleintieren gequert werden kann. Die Höhe der Einfriedung darf 2,30 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. **Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Zaunelement.** Ein Mindestabstand von 1,50 m zu bestehenden Wirtschaftswegen und Flächen für die Landwirtschaft ist einzuhalten. Einfriedungen sind in der Farbe grün herzustellen.
- Abstandsflächen
  - Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO in der für das Bauleitverfahren gültigen Fassung einzuhalten.
- Trinkwasserschutz
  - Im Bereich der Zone III des derzeit in Aufstellung befindlichen Trinkwasserschutzgebietes ist eine Lagerung oder Verwendung von grundwassergefährdenden Stoffen unzulässig. Bei einem Einsatz von Maschinen ist ein Ausretzen von Schmier- oder Betriebsmitteln auszuschließen. Anlagen oder Einrichtungen in denen Wassererfahrende Kühlmittel oder Isoliermedien verwendet werden, wie z.B. Öltransformatoren, sind in ordnungsgemäßer Weise abzusichern und dauerhaft dichten Auffangwannen zu erstellen um bei einem Unfall eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes auszuschließen. Alternativ ist die Errichtung von Öltransformatoren oder Gießtranzformatoren (Trockentransformatoren) zulässig. Auch bei der Reinigung der Module ist das Verwenden von grundwassergefährdenden Stoffen unzulässig.
- Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - 8.1 Nach erstmaliger Errichtung und Inbetriebnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der Einweisung in das öffentliche Stromnetz ist die Nutzung des Sondergebietes für die Freiflächenphotovoltaikanlage für einen Zeitraum von mindestens 31 Jahren zulässig. Nach Ablauf dieses Zeitraumes endet die Zulässigkeit der Nutzung „Freiflächenphotovoltaikanlage“, wenn innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten keine Einweisung von Strom in das öffentliche Stromnetz erfolgt. **Als Folgenutzung wird die ursprüngliche Nutzung, hier Flächen für die Landwirtschaft, festgesetzt.**
  - 8.2 Nach Eintritt des zuvor genannten Zeitraumes ist die Anlage innerhalb von sechs Monaten rückstandslos zurückzubauen und der Folgenutzung zuzuführen.

**C) Grünordnerische Festsetzungen**

- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - 1.1 Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen
- Zur räumlichen Eingrünung und zur Durchgrünung des Plangebietes werden private Grünflächen ausgewiesen.
  - 2.1 Zielsetzung „Sukzessionsfläche“
    - In den Übergangsbereichen zum biotopkartierten Gehölz soll auf privaten Grünflächen die freie Sukzession zugelassen werden. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Zulassen der natürlichen Sukzession in den Übergangsbereichen zu Wald- und Gehölzflächen zur Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes.
  - 2.2 Zielsetzung „Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung“ am Westrand, Ostrand und Südrand der geplanten Anlage
    - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Gehölzen (autochthones Pflanzenmaterial) gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung mit einer Breite von durchschnittlich 4-5 m. Die Pflanzmaßnahmen sind nur auf 70 % der Länge durchzuführen; zwischen Pflanzabschnitten sollen unregelmäßig größere Abschnitte (ca. 10-15 m) ohne Gehölzflächen liegen. Für die Eingrünung auf einer Breite von bis zu 8 m unterbrochen werden. Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubbäumen (Birkenschieber 11 Südwestdeutsches Bergland), (Mindestqualität: Str. zw. 0,8-1,00 cm); Pflanz- und Reihenanstand: 1,50 m; Gehölzauswahl siehe Begründung.
- Zielsetzung „Widkräftflächen“
  - Auf den restlichen privaten Grünflächen ist die Ansaat von Grünland- und Wildkräutermischungen durchzuführen, am Nordrand des Plangebietes erfolgt gemäß Vorgabe der Naturschutzbehörden keine Eingrünung mit Gehölzen.
  - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Ansaat von Grünland- und Wildkräutermischungen gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland). Hierzu wird die Verwendung folgender Saatgutmischungen empfohlen: artenreiche Saatgutmischung Extensivgrünland für mäßig trockene bis wechselluftige Lagen, Saatstärke: 5 g/m². Auf die Vorgaben der LAStO Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortaustausch, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen (FFA) für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28. Februar 2023 wird verwiesen. Ein Abschnitweise Mahd der Wildkräutflächen soll über mehrere Jahre ohne Nutzung/Pflege bleiben. Abschnitweise Mahd aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden. Die Mahd sollte abschnittsweise spätestens alle drei Jahre erfolgen. Eine Sukzession bis hin zu einer Verbuschung der Flächen soll nicht zugelassen werden. Auf jegliche Düngung und Biodeizenz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
- Grünordnerische Maßnahmen für die mit Solarmodulen überstellten Flächen
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt: Die mit Solarmodulen überstellten Flächen und Zwischenräume sind als artenreiche Extensivweide anzubauen. Bei der Auswahl geeigneter Regio-Saatgutmischungen ist ein Wildkrautanteil von > 70 % zu wählen (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland). Eine fachgerechte Herstellungs- und Entwicklungspflege ist sicherzustellen (Anleitung zur Ansaat, Entwicklungs- und Folgepflege von Rieger-Hoffmann ist zu empfehlen). Die Flächen sollen jährlich ab dem 15.06. gemäht werden: 1 - 2-schürige Mahd (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10 cm), Entfernung des Mahguts oder auch standortangepasste Beweidung. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biodeizenz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten. Die planmäßige Gestaltung der Flächen hat unverzüglich nach Betriebsbeginn der Solaranlage zu erfolgen.

**D) Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Alternativ kann vorläufig die Freimachung der Baufelder außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Bereich des Baufeldes auszuschließen zu können.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt zum Ausgleich für die Beeinträchtigung der streng geschützten Tierart Feldlerche in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden für folgende Flächen in der Gemarkung Erlenbach:

Ausgleichsfläche A1: Fl.Nr. 2642 (1,0365 ha), Fl.Nr. 2648 (0,4627 ha), Fl.Nr. 2648 (1,0554 ha), Fl.Nr. 2654 (0,8332 ha), Fl.Nr. 2657 (4,1463 ha), Fl.Nr. 2658 Teilfl. (0,4062 ha), Fl.Nr. 2659 Teilfl. (1,0973 ha)

Ausgleichsfläche A2: Fl.Nr. 7071 (1,0507 ha)

Ausgleichsfläche A3: Fl.Nr. 10521 (1,1740 ha)

Ausgleichsfläche A4: Fl.Nr. 11755 Teilfl. (0,4746 ha), Fl.Nr. 11757/11 (1,3651 ha), Fl.Nr. 11758 (0,7303 ha)

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Gemäß dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde wird eine ökologische Baubegleitung installiert. Der Vorhabensträger übernimmt die Kompensationsflächen dem Landschaft für Umwelt zur Aufnahme in das landesweite Vorkühlerkataster. Für die vorstehenden Flächen gilt: Durchführung der Maßnahme gemäß Vorgabe Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sOP)“; 2.1. Bünfläche / Bübstreifen mit angrenzender Ackerbrache (lockige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen, Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 20 m, kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig, keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren). Um eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Folgenutzung der Flächen nach Rückbau der PV-Freiflächenanlage zu ermöglichen, wird hiermit eine Ausnahme-Befreiungsmöglichkeit festgesetzt, damit der komplette Rückbau der Anlage einschließlich Randeingrünung zu späteren Konflikten mit dem Naturschutzrecht führen kann. Mit dem Rückbau der PV-Freiflächenanlage entfällt des Weiteren die Verpflichtung für die externen Ausgleichsflächen für die Feldlerche.
- Umgrenzung von kartierten Biotopen mit Biotoptauptnummer
- Umgrenzung der Flächen mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Aktennummer

**E) Hinweise, Empfehlungen und Nachrichtliche Übernahmen**

- Zeichnerische Hinweise durch Planzeichen**
- Füllschema der Nutzungsabschlöbe
    - A) Sondereignungsfläche in Hektar
    - B) maximale Höhe der Module in Meter
    - C) maximale Höhe für Nebengebäude in Meter
    - D) Grundflächenzahl (GRZ)
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Bemäntigung in Meter
  - Höhenschichtlinie (1 m-Raster) = natürliches Gelände
  - Flurstücksnummer
  - Einfriedung der Sondergebietsflächen
  - Grundwasseremessstelle
  - Umgrenzung der Geltungsbereiche im „Lageplan“ - ohne Maßstab
- Textliche Hinweise**
- Brandschutz
    - 1.1 Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluorkante zu verlegen. Vor Inbetriebnahme der Anlage erhält die zuständige Feuerwehr eine Einweisung. Ansprechpartner Feuerwehr Am Zufahrtsort ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.
  - Bodendenkmalpflege
    - 2.1 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
      - (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
      - (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
      - (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
      - (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
    - 2.2 Zielsetzung „Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, sind unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaats Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.“
  - Wasserwirtschaft
    - 3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser ist an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
    - 3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
  - Emissionen
    - Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen sowie durch betriebliche Tätigkeiten im angrenzenden Vorranggebiet entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
  - Wiederherstellung der Wirtschaftswege
    - Nach dem Rückbau der Anlage sind die zur Überbauung vorgesehene Wirtschaftswege wieder als Erdweg innerhalb der bestehenden Abmarkung bzw. der bisherigen Bestandssituation herzustellen.
  - Bodenschutz
    - 6.1 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück, die einen Bodeneingriff darstellen, ist für diese Bereiche die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben möglichst hochwertig zu verwerten. Falls eine Verwertung nicht möglich ist, ist dieser fachgerecht zu entsorgen. Hierbei ist § 6 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
    - 6.2 Auf die Vorgaben der LAStO Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortaustausch, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen (FFA) für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28. Februar 2023 wird verwiesen. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept wird vor Maßnahmenbeginn empfohlen.
    - 6.3 Die Leitungen innerhalb der Sondergebietsflächen sind, wo möglich und sinnvoll, in den Modulfächen zu verlegen. Eine Erdverlegung sollte auf ein technisch notwendiges Minimum reduziert werden.
  - Ausgleichsflächen
    - Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Verbotbestände gemäß § 44 BNatSchG dürfen ohne die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zu keiner Zeit ausgelöst werden.
  - Altlasten
    - Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
  - Gebäudebegrünung
    - Eine teilweise Begrünung der Fassaden und Dächer wird empfohlen.
  - Trinkwasserschutzgebiet
    - 10.1 Auf die Vorgaben des Merkblatts Nr. 12/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ (in der aktuellen Fassung) wird verwiesen.
    - 10.2 Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und dem Bayerischem Wassergesetz sowie die Anlagenverordnung sind zu beachten.
  - Geogefahren
    - Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsgefährdeten Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Höhlräume bzw. eine Erdbebengefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländehausenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
  - Hinweis zur Unterrichtung
    - Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

**F) Nachrichtliche Übernahme**

- Umgrenzung von kartierten Biotopen mit Biotoptauptnummer
- Umgrenzung der Flächen mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Aktennummer

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Am Buch" in Erlenbach beschlossen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2023 hat in der Zeit vom 21.08.2023 bis 21.09.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2023 hat in der Zeit vom 21.08.2023 bis 21.09.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 öffentlich zugänglich gemacht.
  - Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2026 hat in der Zeit vom 30.03.2026 bis 04.05.2026 stattgefunden.
  - Die Gemeinde Erlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Erlenbach, den ..... 1. Bürgermeister, Georg Neubauer
- Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.
  - Ausgefertigt
- Erlenbach, den ..... 1. Bürgermeister, Georg Neubauer
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Erlenbach, den ..... 1. Bürgermeister, Georg Neubauer

Gemeinde Erlenbach  
Landkreis Main-Spessart

**BEBAUUNGSPLAN**  
**Sondergebiet**  
mit integrierter Grünordnung

**"Solarpark Am Buch"**

Maßstab 1 : 2.000  
1 : 5.000

Auftraggeber: Gemeinde Erlenbach, c/o VG Marktheidenfeld, Petzolstraße 21, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 09391 / 6007-0, www.vgwm-marktheidenfeld.de, e-Mail: info@VGem-Marktheidenfeld.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.lb-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Würzburger Str. 53, 97250 Erlenbach, Mobil 0151/743973348 // e-Mail: lb-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 05.02.2020  
geändert: 14.01.2021  
19.06.2023  
06.07.2023  
02.04.2025  
21.10.2025  
24.02.2026

