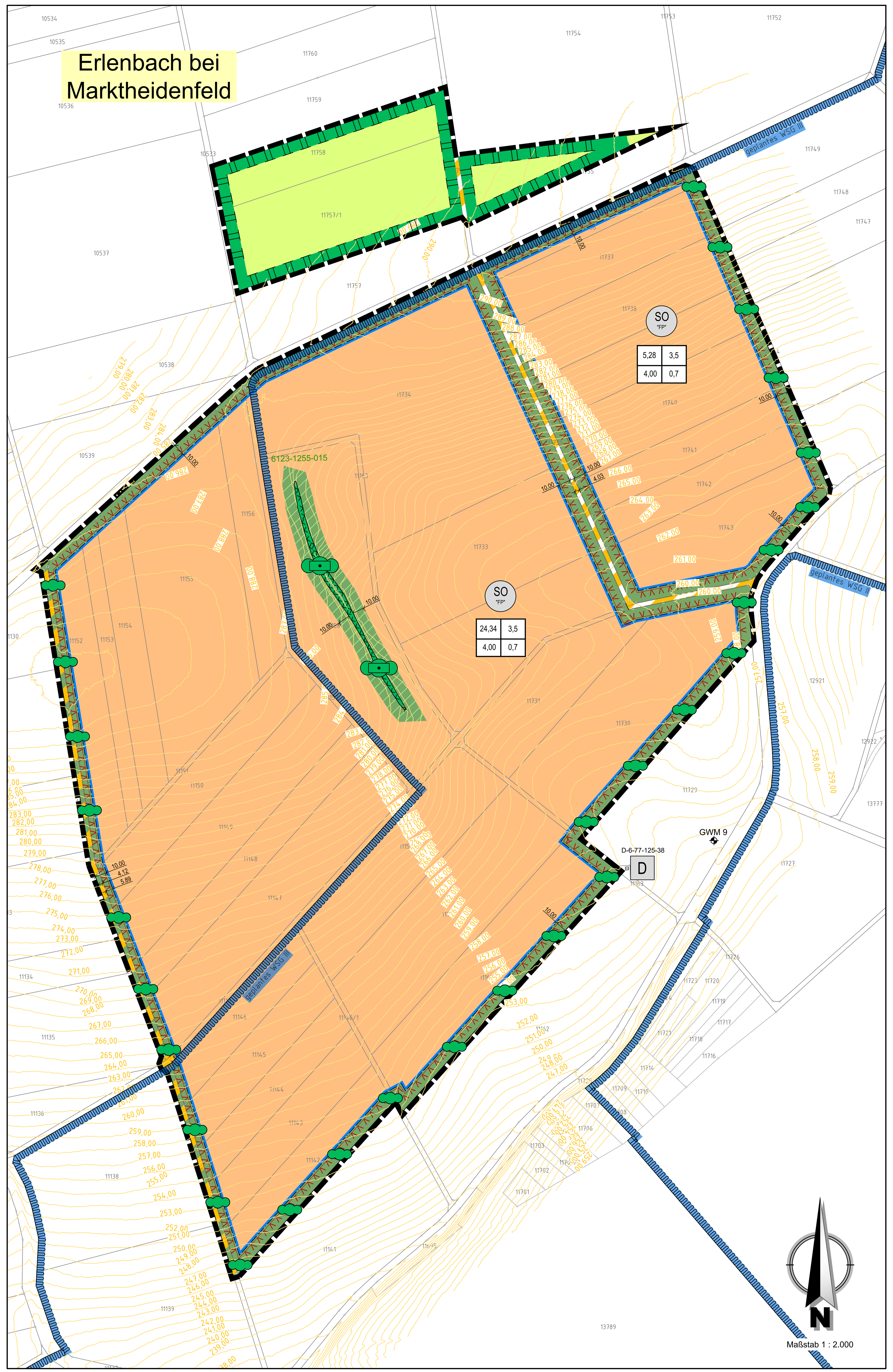


PRÄAMBEL

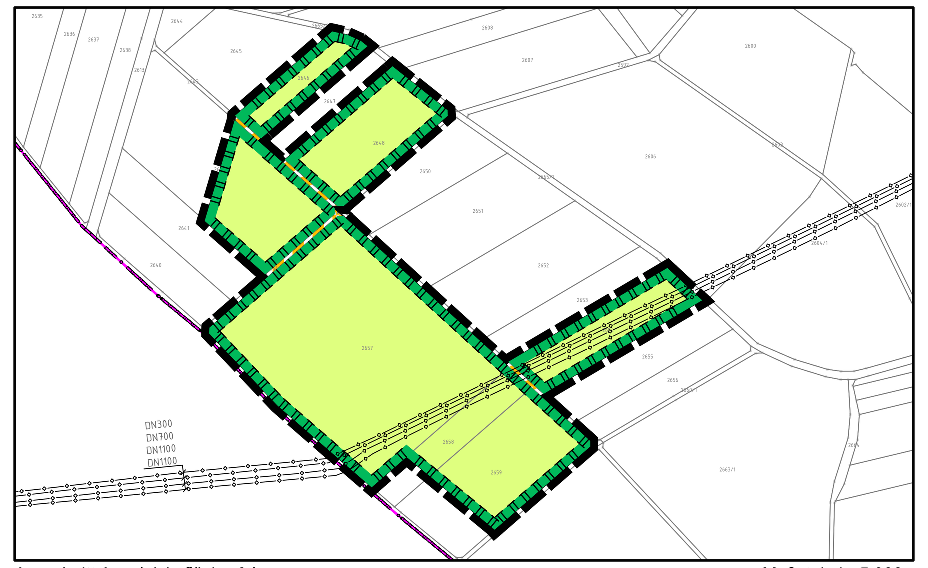
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

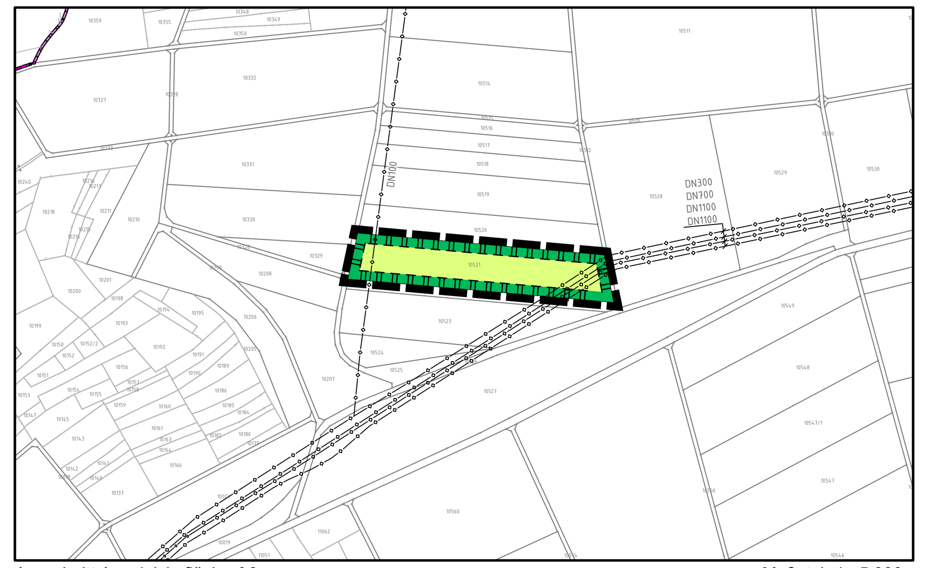
die **Planzeichenverordnung** **(PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** **(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), § 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.

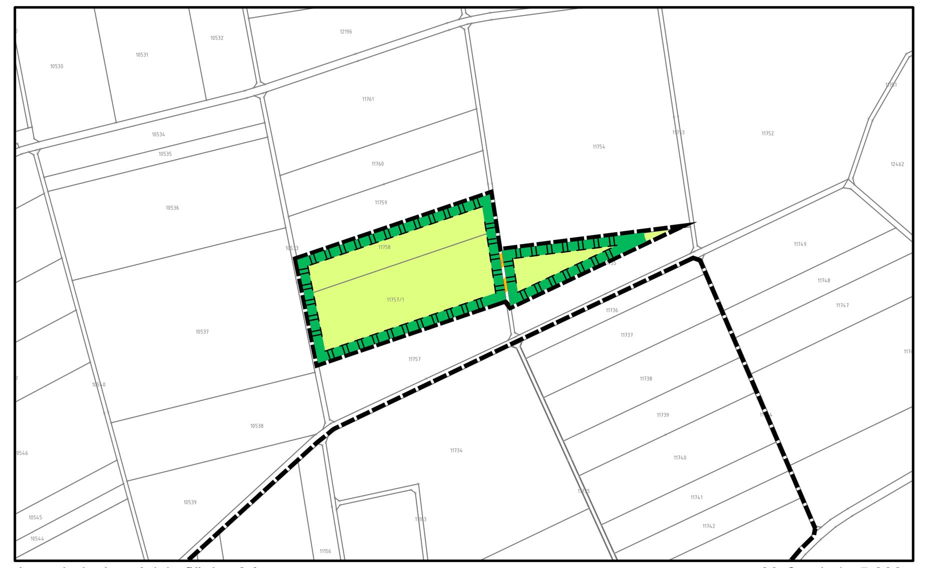


Ausschnitt Ausgleichsfläche A1 Maßstab 1 : 5.000

Ausschnitt Ausgleichsfläche A2 Maßstab 1 : 5.000



Ausschnitt Ausgleichsfläche A3 Maßstab 1 : 5.000



Ausschnitt Ausgleichsfläche A4 Maßstab 1 : 5.000

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A) Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zeckbestimmung = Freiflächenphotovoltaik

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweck: Wirtschaftsweg

3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweck: Wirtschaftsweg - Erdweg

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Grünflächen

4.2 Private Grünflächen - Sukzessionsfläche

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen für die Landwirtschaft

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B) Textliche Festsetzungen

1. 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. Übergabestation, Trafostation, Speicheranlagen, usw.). Batteriespeicher sind sowohl in Verbindung mit der Photovoltaikanlage als auch mit Netzbezug (Ladung aus dem öffentlichen Stromnetz) zulässig.
Die Fläche für diese Nebenanlagen darf 4% der Gesamtnettobaufläche nicht überschreiten.

2. Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

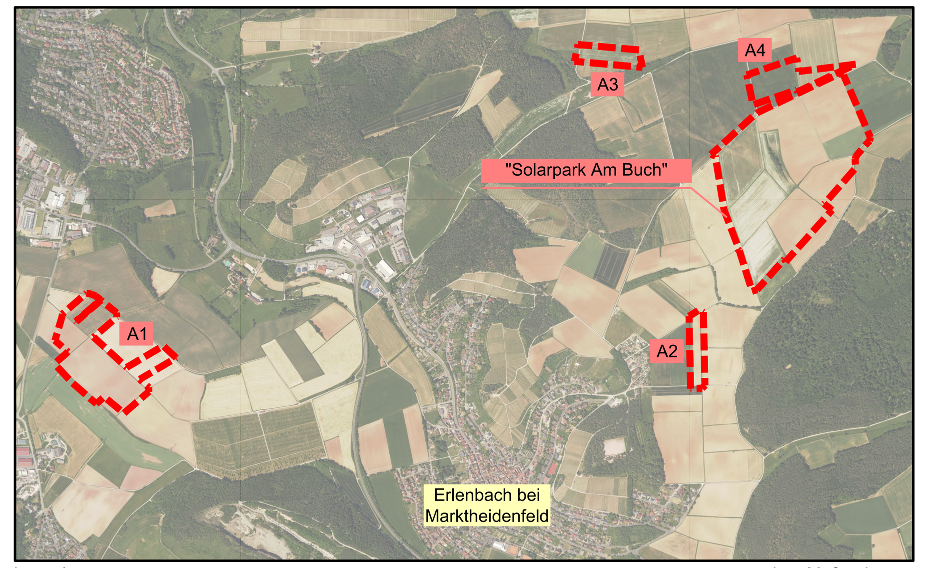
2.1 Fassadengestaltung betriebsnotwendiger Einrichtungen
Die Fassaden der betriebsnotwendigen Einrichtungen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds mit matten Farben der Erdfarben-Palette (Beige-Braun / brauner Ocker / Holzfarben) zu gestalten. Alternativ ist eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Rankpflanzen zulässig.

2.2 Dachgestaltung betriebsnotwendiger Einrichtungen
Für Trafostationen, Übergabestationen und andere Nebengebäude sind Flachdächer oder geneigte Dachflächen zulässig. Die Dacheindeckung der baulichen Anlagen ist mit nicht reflektierenden Materialien im Farbspektrum Rotbraun, Braun bis Graubraun umzusetzen. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt

3.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 4,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (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.
Allgemein zulässig im Sondergebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Mast.
Das natürliche Gelände entspricht den als Hinweis dargestellten Höhenschichtlinien.



Lageplan ohne Maßstab

3.3 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 Photovoltaikelemente einzuhalten.

3.4 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Einfriedungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (siehe B6).

4. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4.2 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.

5. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 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 Hinweis dargestellten Höhenschichtlinien.

5.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Böschungen sind mit einer Höchstneigung von 1:2 herzustellen.

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
Grundstückseinfriedung können auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden und sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Zaunanlagen sind 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 Wirtschaftwegen und Flächen für die Landwirtschaft ist einzuhalten. Einfriedungen sind in der Farbe grün herzustellen.

7. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO in der für das Bauleitverfahren gültigen Fassung einzuhalten.

8. Trinkwasserschutz

8.1 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 Austreten von Schmier- oder Betriegsmitteln auszuschließen. Anlagen oder Einrichtungen in denen Wassergefährdende Kühlmittel oder Isoliermedien verwendet werden, wie z.B. Öltransformatoren, sind in entsprechend dimensionierten und dauerhaf dichten Auffangwannen zu erstellen um bei einem Unfall eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes ausschließen zu können. Alternativ ist die Errichtung von Ökotransformatoren oder Gießharztransformatoren (Trockentransformatoren) zulässig.
Auch bei der Reinigung der Module ist das Verwenden von grundwassergefährdenden Stoffen unzulässig.

9. Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Nach erstmaliger Errichtung und Inbetriebnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist die Nutzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage" für einen Zeitraum von mindestens 31 Jahren zulässig.
Nach Ablauf dieses Zeitraums endet die Zulässigkeit der Nutzung „Freiflächenphotovoltaikanlage", wenn innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten keine Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz erfolgt.

9.2 Als Folgenutzung wird die ursprüngliche Nutzung, hier Flächen für die Landwirtschaft, festgesetzt.

9.3 Nach Eintritt des zuvor genannten Umstands ist die Anlage innerhalb von sechs Monaten rückstandslos zurückzubauen und der Folgenutzung zuzuführen.

C) Grünordnerische Festsetzungen

1. **Erhalt bestehender Gehölzstrukturen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2. **Zur randlichen Eingrünung und zur Durchgrünung des Plangebietes werden private Grünflächen ausgewiesen.**

2.1 Zielstellung „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 Zielstellung „Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung" am Westrand, Ostrand und Südrand der geplanten Anlage
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzung von niedrig wachsenden, heimischen und standortgerechten Sträuchern heimischen 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 Gehölzpflanzung liegen. Für erforderliche Betriebs- und Pflegezufahrten (max. 4 Zufahrtsmöglichkeiten für jedes der Solarfelder) darf die Eingrünung auf einer Breite von bis zu 8 m unterbrochen werden.
Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland); (Mindestqualität: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm); Pflanz- und Reihenabstand: 1,50 m; Gehölzauswahl siehe Begründung.

2.3 Zielstellung „Wildkrautflächen"
Auf den restlichen privaten Grünflächen ist die Ansaat von Grünland- und Wildkrautmischungen 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 Wildkrautmischungen gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland). Hierzu wird die Verwendung folgender Saatgutmischungen empfohlen: artenreiche Saatgutmischung Extensivgrünland für mäßig trockene bis wechselfeuchte Lagen, Saatstärke: 5 g/m².
Der überwiegende Teil der Wildkrautflächen soll über mehrere Jahre ohne Nutzung/Pflege bleiben. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden.
Das Mulchen ist untersagt. 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 Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

3. **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 Extensivwiese anzusäen. 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 Mähguts oder auch standortangepasste Beweidung. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
Die plangemäße 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 vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Bereich des Baufeldes ausschließen 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. 2646 (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. 11757/1 (1,3651 ha), Fl.Nrn. 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 übermittelt die Kompensationsflächen dem Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das landesweite Ökoflächenkataster.
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 (saP)": 2.1.2. Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (lückige 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, besteht nach derzeitigem Naturschutzrecht grundsätzlich die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten, falls es beim Rückbau der Anlage einschließlich Randeingrünung zu potenziellen Konflikten mit dem Naturschutzrecht kommen könnte. Jedoch muss die Bestandssituation entsprechend des rechtlichen Rahmens zum Zeitpunkt der Entfernung der PV-Freiflächenanlage beurteilt werden.

E) Hinweise, Empfehlungen und Nachrichtliche Übernahmen

Zeichnerische Hinweise
durch Planzeichen

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone
A) Sondergebietsfläche in Hektar
B) maximale Höhe der Module in Meter
C) maximale Höhe für Nebengebäude in Meter
D) Grundflächenzahl (GRZ)

A	B
C	D

1.2 bestehende Grundstücksgrenze

1.3 Bemaßung in Meter — 15.00

1.4 Höhenschichtlinie in Meter über NHN (1 m-Raster) = natürliches Gelände — 280,00

1.5 Flurstücksnummer — 11733

1.6 Einfriedung der Sondergebietsflächen

1.7 Grundwassermessstelle

1.8 Umgrenzug der Geltungsbereiche im "Lageplan - ohne Maßstab"

Textliche Hinweise

1. 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 Fluroberkante zu verlegen. Vor Inbertriebnahme der Anlage erhält die zuständige Feuerwehr eine Einweisung.

1.2 Ansprechpartner Feuerwehr
Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.

2. 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 Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser ist an Ort und Stelle dem Oberbodenzum Versickern zugeführt.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

4. 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.

5. 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.

6. 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 LABO Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, 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 Modultischen zu verlegen. Eine Erdverlegung sollte auf ein technisch notwendiges Minimum reduziert werden.

7. Ausgleichsflächen
Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG dürfen ohne die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zu keiner Zeit ausgelöst werden.

8. 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).

9. Gebäudebegrünung
Eine teilweise Begrünung der Fassaden und Dächer wird empfohlen.

10. Trinkwasserschutzgebiet

10.1 Auf die Vorgaben des Merkblatts Nr. 1.2/9 „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.

11. Geogefahren
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

12. 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

1. Umgrenzung von kartierten Biotopen mit Biotophauptnummer (6123-1255)
2. Umgrenzung der Flächen mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Aktennummer (D-6-77-125-38, D)
4. Versorgungsleitungen

Verfahrensvermerke

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 öffentlich zugänglich gemacht.

6. 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.

7. Die Gemeinde Erlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2026, redaktionell geändert am 08.07.2026, als Satzung beschlossen.

Erlenbach, den ....
. . . .
1. Bürgermeister, Georg Neubauer

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.

9. Ausgefertigt

Erlenbach, den ....
. . . .
1. Bürgermeister, Georg Neubauer

10. 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 § 44 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.vgem-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.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit

Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn,
Mobil 0151/743973348 // e-Mail: ib-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
red. geändert: 08.07.2026

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Projektnr. 2317