



### Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-4), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 1.1.1. sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§11 Abs.2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege und Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten). Generell sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Ebern verpflichtet.

##### 1.1.2. Modulfläche

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 165.000 m².

##### 1.1.4. Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 100 m² (GR 100m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.

##### 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, traufseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 3,50m). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m). Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,00 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattenzäune. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

##### 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§23 Abs.3 BauNVO)

Baugrenze  
Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedung, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel, Überwachungseinrichtungen.

#### 1.3. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

##### Private Grünflächen

##### Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Fischbach“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

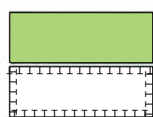
Gemäß den Pflanzgeboten ist im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 138 der Gemarkung Fischbach eine Eingrünung in Form einer Hecke vorgesehen, ebenso im Süden der geplanten Anlage und im Bereich des Weges zwischen den Modulfeldern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 125, 126 und 131 Gemarkung Fischbach. Die Bepflanzung erfolgt nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund artenschutzrechtlicher Belange, insbesondere der Feldlerche, lückig und lediglich mit wenigen in die Strauchhecken integrierten Einzelbäumen 3. Ordnung.

Die Eingrünungen sind als fünf Meter breite freiwachsende Strauchhecken auszuführen. Diese Pflanzung darf nicht regelmäßig zurückgeschnitten werden. §47 AGBG ist dabei zu beachten. Innerhalb der Eingrünung sind folgende Arten zu pflanzen:

Name	Qualität
Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> var. <i>Canina</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Pflaflenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hei 2xv 125-150 cm
Zweigflügler Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	Str. 2xv 100-150 cm
Wein-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	Str. 2xv 100-150 cm

Im Norden der Grundstücke Fl.-Nr. 138, 140 und 142 Gem. Fischbach ist gemäß den Pflanzgeboten eine wegbegleitende Baumreihe zu pflanzen. Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

Name	Qualität
Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Hochstamm 3xv, StU mind. 8-10 cm
Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	Hochstamm 3xv, StU mind. 8-10 cm



Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Hochstamm 3xv, StU mind. 8-10 cm

Kirsche (*Prunus avium*) Hochstamm 3xv, StU mind. 8-10 cm

Zwetschge (*Prunus domestica*) Hochstamm 3xv, StU mind. 8-10 cm

Auf Fl.-Nr. 175 ist die bestehende Ackerflur in eine Extensivwiese umzuwandeln. Die Fläche ist bei zweimaliger Mahd ab Ende Mai und Abfuhr des Mähguts extensiv zu pflegen. Dabei ist ein Allgrasstreifen von 5-20% zu belassen. Eine Strukturarrangerung erfolgt durch einen sich aus Sukzession entwickelnden buchtigen Waldsaum.

Außerhalb der Pflanzgebote werden Saumbereiche von 5-10 m Breite im Umfeld des zu erhaltenden Weges sowie in Randbereichen der Anlage eingerichtet. Im Osten hin zu den Waldflächen sind Ackerflächen auf einer Breite von 25 Metern in Extensivwiesen umzuwandeln. In diesen Bereichen erfolgt die Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Fläche. Selbstbegrünung erfolgt auf ca. 20 % der Fläche auf Rohbodenstandorten. Die extensive Pflege der Bestände erfolgt mit Mahd ab Anfang September und Belassen von Allgrasstreifen auf ca. 20 % der Fläche. Das Mähgut ist abzuführen.

Die Ansaat der Flächen im Bereich der Module erfolgt mit autochthoner, krautreicher Wiesenmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Fläche. Selbstbegrünung erfolgt auf ca. 20 % der Fläche. Die extensive Pflege der Offenlandbereiche im Bereich der Module mit Abtransport des Schnittguts und erster Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli. Unter den Modulreihen kann aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein früherer Mahdtermin zugelassen werden.

Eine Beweidung ist generell zulässig. Ein Wildschutzzaun ist temporär zulässig.

Die Anlage der Ausgleichsflächen muss in der ersten Pflanzperiode nach Aufstellen des Zaunes oder Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.

Im Rahmen des erforderlichen Monitorings hat der Vorhabensträger der Unteren Naturschutzbehörde jährlich bis Ende November einen kurzen Bericht über die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen und der sonstigen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vorzulegen.

Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landratsamt Haßberge abzustimmen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

##### V1: Steuerung der Bauzeit bzw. Vergrümpfung der Feldlerche aus dem Baufeld

Steuerung der Bauzeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und

damit kein Baubetrieb zwischen Anfang März bis Ende August. Alternativ können Vergrümpfungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu ist der Aufwuchs im Baufeld dauerhaft und ggf. durch mehrmalige Mahd ab Ende März kurz zu halten (≤ 5 cm). Wiederholung der Mahd im Abstand von ca. 2 Wochen bis Baubeginn (max. bis Ende August).

##### V2: Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen

Einzelbäume und Baumgruppen werden erhalten.

##### V3: Minimierung der Meidungseffekte von Feldlerchen durch entsprechende Eingrünung der Anlage

Zur Minimierung der Meidungseffekte auf die Feldlerche erfolgt keine durchgehende Bepflanzung der Randbereiche der Anlage mit Baum-Strauchhecken. Bäume 1. und 2. Ordnung werden für die Heckenbestände nicht verwendet. Es erfolgt eine lückige Pflanzung von Sträuchern und Kleinbäumen (insb. Eberesche) im Süden des Geltungsbereiches, entlang des zentral-, in west-östlicher Richtung verlaufenden Weges sowie im Osten des Geltungsbereiches. Einzelne Obstgehölze und Ebereschen werden entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches gepflanzt.

##### V4: Anlage von extensiv genutzten Säumen als Habitat für Feldlerchen

Im Umfeld des zentral verlaufenden Weges sowie in Randbereichen der Anlage werden Säume von 5-10 m Breite angelegt. Neben den lückigen Pflanzmaßnahmen (s. Vermeidungsmaßnahme V3) erfolgt hier eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Offenlandbereiche, 20 % der Offenlandfläche soll sich einer Selbstbegrünung überlassen werden (Belassen von Rohbodenstandorten). Es erfolgt eine extensive Pflege der Bestände mit Mahd ab Anfang September mit Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart (Belassen von Allgrasstreifen). Die extensiv genutzten Grünlandbestände, Brachflächen und Rohbodenstandorte stellen eine gute Habitatausstattung für die Feldlerche dar.

##### V5: Terminierung des Mahdzeitpunkts sowie Abtransport des Schnittguts innerhalb der Anlage

Zur Vermeidung von Individuen- oder Gelegetverlusten der Feldlerche innerhalb der Anlage erfolgt die erste Mahd nach der Hauptbrut der Feldlerche ab Mitte Juli. Zur Aushagerung des Standorts wird das Mähgut abgefahren.

##### Umgrenzung der Flächen zur Anlage von Hecken

##### Pflanzgebot für Einzelbäume

##### Erhaltungsgebot für Bäume

#### 1.4. Sonstige Planzeichen

##### 1.4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Fassadengestaltung

Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.

##### 2.2. Dächer

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 10°

##### 2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung hervorgerufen wird.

##### 2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Übersteigenschutz 2,00 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über dem Gelände liegen.

##### 2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

##### 2.6. Beleuchtung

Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

### Weitere Planeintragungen/ Nachrichtliche Übernahmen

#### Weitere Planeintragungen

##### Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Photovoltaik	GR 100m²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	TH 3,50m/OK 3,50m	FD; PD	Dachform
Dachneigung	≤10°	MF ≤165.000m²	Modulfläche

#### Flurstücksnummern

0962-4215

#### bestehende Grundstücksgrenze

Antik kartiertes Biotop Nr. 5830-0075-0005, „Hecken zwischen Siegelteich und Fischbach“

#### Bodendenkmäler

Gemäß Art 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige eines der Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

#### Bodenschutz

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der Sitzung vom 25.04.2018 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.10.2018.

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 12.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.08.2019.

6. Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2019 den Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 als Sitzung beschlossen.

Ebern, den 03.12.2019  
J. Hennemann

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Ebern, den 03.12.2019

J. Hennemann

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.12.2019 gemäß §10 Abs.3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 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 wird hingewiesen.

Ebern, den 03.12.2019  
J. Hennemann  
1. Bürgermeister

Projektnummer und Bauvorhaben:	1.47.03
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Fischbach“ Stadt Ebern	
Planstellungsdatum:	09. Oktober 2019
Maßstab:	1 : 2.000
Entwurfsverfasser:	IVS
Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach Tel.: (09261) 6062-0 – Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	sa / sa
Ort, Datum:	Kronach, im Oktober 2019