A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs 2 BauNVO), Zweckbestimmung Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 — GRZ 0,60

h = 3,50 m — max. Höhe der Solarmodulreihen 3,50m über natürlicher Geländeoberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Umfahrungsweg (privat)

Zufahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich i.S. §1a Abs. 3 BauGB)

mäßig extensives artenreiches Grünland

Flächen für CEF-Maßnahmen

Saum

Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher regionaler (autochthoner) Herkunft

Eingrünung, Pflanzung von Hochstämmen, Wildobst

Wildkorridor

Reptilienersatzhabitat

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs

Zaun

Grundstücksgrenze m. Grenzpunkte

B. Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung einschließlich technischer Nebenanlagen sowie Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Durchführungsvertrag
Nach §12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauliche Nebenanlagen wie Umwandlungsstationen, Speicher, Trafos oder Übergabestationen dürfen eine Wandhöhe von 3,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Dachform
Gebäude und Nebenanlagen haben eine max. Dachneigung von 30°.

3.2 Außenwände
Außenwände sind mit verputzter Oberfläche oder mit Holz verschalt in gedeckten Farben zu erstellen.

3.3 Für die Tragkonstruktionen der PV-Module dürfen keine Betonfundamente verwendet werden. Für das Material der Trägerkonstruktion ist eine korrosionsfeste Oberflächen-beschichtung (Zink-Aluminium-Magnesiumbeschichtung) zu verwenden.

3.4 Baugrenze
Alle baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze. Der Zaun wird außerhalb der Baugrenze errichtet.

3.5 Reinigung
Eine gegebenenfalls notwendige Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente hat nur ohne chemische Zusätze zu erfolgen.

3.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen Dritter sind nicht zugelassen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Umfahrungsweg
Der Umfahrungsweg ist mit einer Grasmischung eingesät. Mulchen ist zulässig.

4.2 Zufahrten
Die Zufahrten befinden sich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

5.1 Dünge- Pflanzenschutzmittel
Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

5.2 Anlageflächen und Umfahrungswege
Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland anzulegen und 1-2mal im Jahr frühestens ab Ende Juni zu mähen. In den Anlagerflächen ist eine Solarpark-Saatgutmischung mit 30 % Blumen und 70% Gräser des Ursprungsgebiets 12, fränkisches Hügelland, mit 3g/m² anzusäen.
Die Umfahrungswege werden gemulcht.

5.3 Ausgleichsflächen, Ansaat und Pflege von extensivem Grünland:
In den Ausgleichsflächen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem "RegioSaatgut des Produktionsraumes 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-4g/m² anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und ein-zweimal im Jahr frühestens ab Ende Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
Entwicklungsziel ist mäßig extensives blütenreiches Grünland (BNT G 212 nach Biotopwertliste). Liefernachweis Regiosaatgutmischung: Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden Raboldshausen.

5.4 Flächen f. Maßnahmen z. Sicherung d. ökolog. Funktionalität (CEF-Maßnahmen)
Diese Flächen liegen auf Fl.Nr. 356 tw., Fl.Nr. 337 tw. u. Fl.Nr. 335 tw., Gemarkung Kleinweisach, sind 5 ha groß und dienen 10 Brutpaaren der Feldlerche sowie Rebhuhn und Wachtel als Bruthabitat.
Entwicklungsziel ist Ackerbrache und mehrjährige Blühstreifen mit lückiger Vegetation aus artenreichen Kräutern (BNT A12).
Eine Bodenruhe ohne mech. Bearbeitung ist zwischen dem 15.03. u. 15.08. einzuhalten.
Die zu bearbeitenden Streifen sind mindestens 15 m breit und 100 m lang.
50% der Fläche ist nach Stoppelbrache sich der Selbstbegrünung zu überlassen und 50% der Fläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland), halbe Saatgutmenge (z.B. Rebhuhn- und Feldlerchenmischung von Saaten Zeller und / oder Bühnmischung für Agrarumweltmaßnahmen Bayern von Rieger und Hofmann) ein zu säen.
Spätestens nach 3 Jahren sind die Flächen rotierend neu einzusäen, beim Flächenwechsel ist der Bestand der Maßnahmefläche bis zur Frühjahrsbestellung zu belassen.
Die Flächen für cef-Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn herzustellen und die Herstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Alle weiteren Arbeiten sind vom Betreiber zu dokumentieren und diese Dokumentation ist der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

5.5 Saum (entsprechend V9 für bodenbrütende Arten)
Ein 20m breiter Saum entlang der Einzäunungen (Einfahrten ausgenommen), die dem Offenland zugewandt sind, ist durch alternierende Mahd ab Mitte August zu entwickeln. Die zu wechselnden Flächen werden quer der 20m -Breite geteilt.

5.6 Die Anlagenflächen können auch als Weide ohne Zufütterung genutzt werden.

5.7 Pflanzung Sträucher (BNT B 112)
Pflanzung heimischer, standortgerechten Sträucher regionaler Herkunft
3-reihige Pflanzung von Sträuchern mit hohem Anteil an dornigen Arten. Die Strauchpflanzung ist mit zertifizierten, gebietsheimischen Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 5, württembergisch-fränkisches Hügelland, auszuführen.
Der Pflanzabstand ist 1,50 m in der Reihe und 1m zwischen den Reihen. Die Reetfläche ist wie die Ausgleichsfläche einzusäen. Zwischen den Pflanzreihen kann gemulcht werden. Die Pflanzung erfolgt in Pflanzblöcken mit ca. 5m Länge und 20m Abstand. An den Südseiten werden durchgehende Reihen gepflanzt (mesophile Hecke als Sichtschutz).
Zwischen den Pflanzblöcken werden entlang des Zauns Kletterpflanzen (Wilder Wein, Jelängerjelieber und Efeu, 150,lfm) gepflanzt.
Folgende standortgerechten Arten werden als 1x verpflanzte Ware gepflanzt:

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubinosa
Himbeere	Rubus idaeus
wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

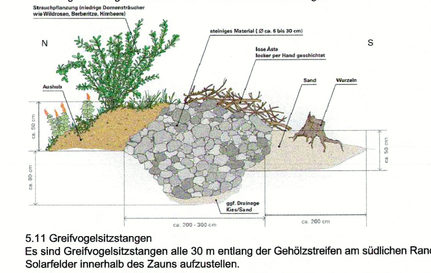
Die Heckenpflanzungen werden in den ersten Jahren durch einen Wildschutzzaun geschützt.
Der Wildschutzzaun ist nach 5 Jahren zu entfernen. Alle Gehölze erhalten eine Anwachspflege über drei Jahre. Ausfälle werden ersetzt. Langfristig wird im 10 -15 jähr. Turnus abschnittsweises auf Stock gesetzt.

5.8 Pflanzung von Bäumen
Am Südrand im Abstand von 8 -10m, mit Verbissschutz,
Folgende standortgerechte Arten werden als Hochstamm 8-10cm gepflanzt:

Wildapfel und/oder alte Sorten	Malus sylvestris und/oder alte Sorten
Weißdorn	Crataegus monogyna
Zwetschge	Prunus "Fränkische Hauszwetschge"

5.9 Wildkorridor, Ansaat und Pflege einer Saumgesellschaft
Auf Flächen vor und zwischen den Strauchpflanzungen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischen Regiosaatgut des Produktionsraums 7 Süddeutsches Berg-und Hügelland (SD) Saatstärke 3-4g/m² anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und im 2-jährigen Turnus ab Mitte August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

5.10 Reptilienersatzhabitat
An einer möglichst sonnigen Stelle ist 1 Reptilienersatzhabitat anzulegen. Dieses Ersatzhabitat ist rechtzeitig vor Baubeginn nach den Angaben unter den Maßnahmen zur Sicherung d. ökolog. Funktionalität im Gutachten saP anzulegen.



5.11 Greifvogelsitzstangen
Es sind Greifvogelsitzstangen alle 30 m entlang der Gehölzstreifen am südlichen Rand der Solarfelder innerhalb des Zauns aufzustellen.

6 Sonstige Planzeichen

6.1 Zaun
Zaun, Maschendraht, Höhe über natürlicher Geländeoberkante h = 2,50 m, freibleibender Abstand zur natürlichen Geländeoberkante 0,15m.

7 weitere Maßnahmen

V1 Baufeldbeschränkung
Baumaterialien und Baufahrzeuge sind innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen zu lagern.

V2 Bauzeitenbeschränkung
Bauarbeiten sind während der Dämmerung oder Nacht nicht zulässig. Baubeginn und Baufeldräumung findet im Zeitraum vom 1.November bis 1.März statt. Bei Baubeginn ab März muss die Fläche mit rotweißen Flatterbändern an Pfählen im Abstand von 25 m auf 1,50m Höhe unter ökologische Baubegleitung bespannt werden

V3 extensives Wegenetz
Neue Wege und Zufahrten sind unbefestigt oder nur mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Randstrukturen dürfen nicht beseitigt werden.

V4 Beleuchtungsanlage (Attraktion nachtaktiver Insekten)
Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig.
Für im Ausnahmefall notwendige Beleuchtung sind nur geschlossene LED-Lampen zulässig. Von der Verwendung ausgeschlossen sind Leuchtträger des Spektrums oberhalb von 540 Nm bzw. Farbtemperatur von über 2700 K.

V6 Keine Neupflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung im Zuge der Eingrünung ausser am Südrand des Geltungsbereichs auf FlurNr. 408 und 414.

V7 Errichtung von Amphibienschutzzäunen
Zwischen Februar bis Mai und Oktober bis Dezember sind an den Baufeldgrenzen, die Böschungen zugewandt sind, Amphibienschutzzäune zu errichten, die 10cm in den Boden eingegraben werden und nach außen schräg stehen.

V8 Technische Einrichtungen
Technischer Einrichtungen mit Fallenwirkung sind zu vermeiden oder abzudecken.

V9 Vermeidung des Verlusts von Lebensstätten
10 Nistkästen für gebäudebrütende Arten (Vögel, Fledermäuse), ansonsten mit Durchmesser des Einfluglochs von 32-34 mm sind an technischen Einrichtungen anzubringen, Reinigung und Instandhaltung erfolgt im Zuge des Pflegeturnus des Saums.

7.1 Vorhandene Drainageleitungen sind zu erhalten.

7.2 Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a BauGB)
Durch die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe von Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Kleinweisach betreffend die folgenden Grundstück Fl.Nr. 396, 407, 408, 414 und 416tw. ein Biotopwertverlust In Höhe von 264.198 Wertpunkten. Dies wird durch die folgenden Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Kleinweisach ausgeglichen:
Fl.Nr. 408 Maßnahme: Extensivgrünland (BNT G212), Streuobstwiese (BNT B 431), mesophile Hecke (BNT B112),
Fl.Nr. 407 Maßnahme: Extensivgrünland (BNT G212), mesophile Hecke (BNT B112),
Fl.Nr. 414 Maßnahme: Extensivgrünland (BNT G212), Streuobstwiese (BNT B 431), mesophile Hecke (BNT B112),
Fl.Nr. 416 Maßnahme: Extensivgrünland (BNT G212), mesophile Hecke (BNT B112),
Fl.Nr. 397 Maßnahme: Extensivgrünland (BNT G212),
Auf Fl.Nr. 356tw. werden 16.112m², auf Fl.Nr. 337tw. 20.000m² und auf Fl.Nr. 335tw. 13.888m² als Flächen für cef-Maßnahmen mit Anlage von Acker mit Blühstreifen und Brachebearbeitung (BNT A12) bereitgestellt und festgesetzt. Eine Aufwertung um 286.283 Wertpunkte wird erreicht.

7.3 Folgenutzung
Nach Beendigung der Nutzung als Freiflächen-Fotovoltaikanlage ist die Wiederaufnahme der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) festgesetzt. Genaueres regelt der Durchführungsvertrag.

7.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben und Erschließungsplan nach §12 BauGB ist integrierter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- u. Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen.

7.5 Imkerei
Bienenkästen werden an Stellen die die Bewirtschaftung nicht behindern aufgestellt .

C. Hinweise durch Text

Maßgebend für die Aufstellung des gesamten Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.

Bei der Errichtung von Trafoanlagen wird die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) beachtet.

Bei baulicher Notwendigkeit der Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen auf benachbarten Flächen hat eine vorherige Überprüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz im Sinne einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

Nach V5 (sap) ist auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereichs zu achten.

Emissionen, die auf den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken entstehen, gelten als ordnungsgemäße Bewirtschaftung.

Werden im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gefunden, ist das Landratsamt Erlangen-Höchstadt umgehend zu informieren.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten nach gültigen Normen und Regelungen wie der DIN 19371 und §§ 6 - 8 BBodSchV wird hingewiesen.

Es ist das Merkblatt FWF W 011 - Verhalten in Grundwassereinzugsgebieten - zu beachten.

Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 29.3.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 9 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusses wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den ergänzten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.5.2023 hat in der Zeit vom 26.6.2023 bis 28.7.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den ergänzten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.5.2023 hat in der Zeit vom 26.6.2023 bis 28.7.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 6.5.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.12.2024 bis 21.2.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 6.5.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.12.2024 bis 21.2.2025 öffentich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.6.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.9.2025 bis 13.10.2025 beteiligt.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.6.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.9.2025 bis 13.10.2025 öffentich ausgelegt.

8. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 8.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2025 bis 19.1.2026 beteiligt.

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 8.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2025 bis 19.1.2026 öffentich ausgelegt.

10. Der Markt Vestenbergsgreuth hat mit Beschluss des Marktrats vom 23.2.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.2.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Vestenbergsgreuth, den 27.4.26

Bernd Müller (Siegel)

1. Bürgermeister

11. Ausgefertigt

Markt Vestenbergsgreuth, den 27.4.26

Bernd Müller (Siegel)

1. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.05.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wid hingewiesen.

Markt Vestenbergsgreuth, den 27.4.26

Bernd Müller (Siegel)

1. Bürgermeister

Markt Vestenbergsgreuth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 30 PV-Anlage Pretzdorf

M 1:1.000
Bearb.: GH, BH; Stand: 23.2.2026

Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16

Architekt / Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
97355 Castell Tel 09325-99999