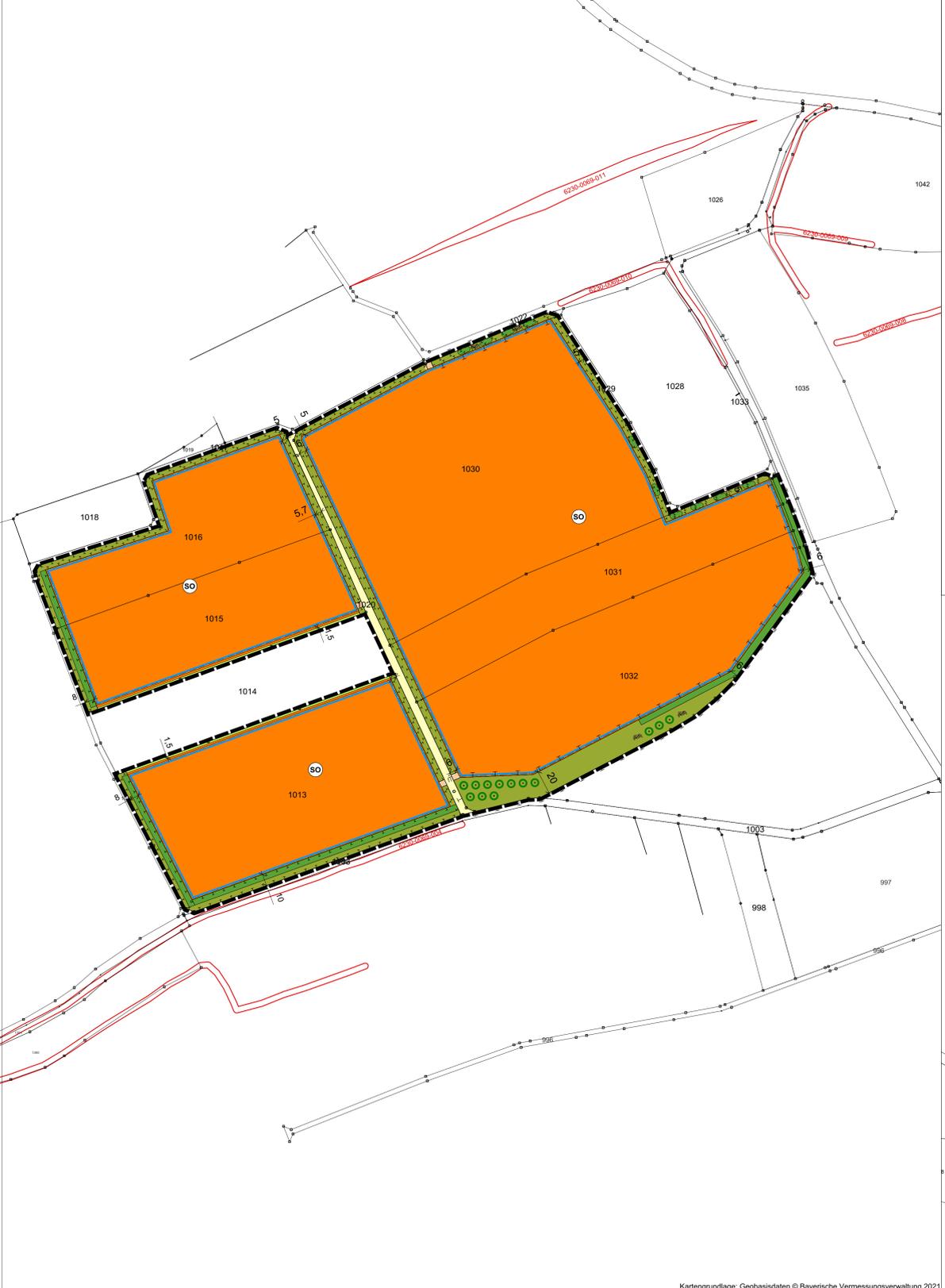
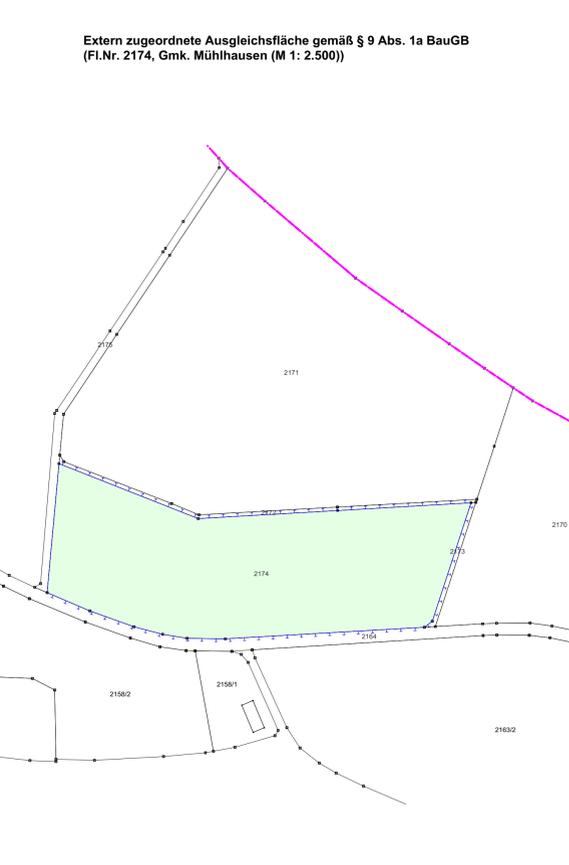


PRÄMIEBEL
 Der Markt Mühlhausen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriednungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb der Baufäche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 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 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Herstellung einer Schwarzbrache (d.h. Ackerflächen alle 7 Tage gruben und eggen), und Anbringen von Flatterbändern, d.h. ca. alle 20 m Pfosten aufstellen, mit angebrachten Flatterbändern) i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 Bauzeitliches Aufstellen eines Reptilienzauns entlang Flurweg mit Fl.Nr. 1017 zum südexponierter Waldrand und Wegeböschung. Die Vermeidungsmaßnahme kann entfallen, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Zaunedeckse im Winter (Oktober bis März) durchgeführt werden.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 18.078 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
 Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (dreireihig).
 - Maßnahme 3
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.

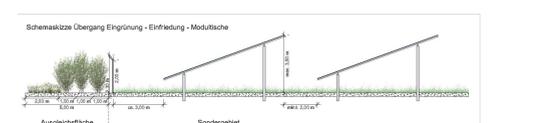


- Maßnahme 4**
 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzenabstand 10 m) gem. Planzeichnung. Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder Schädigungs- bzw. Krankheitsbefall.
 - Maßnahme 5**
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Haufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 4 Strukturen herzustellen, davon je ein Steinhaufen und eine sandige Rohbodenstelle sowie zwei Totholzstellen. Die Steinhaufen und sandigen Rohbodenstellen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5 cm bis 40 cm. Die Totholzstellen müssen einen Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedigungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Durch Fertigstellungsplanung ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherchnitt).
 - Die Regioaatmischungen müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obstbäume).
- Artenliste Bäume: Heister mit H: 250 – 300 cm oder Hochstamm mit 6-8 cm StU:
 Wildobstbäume: *Prunus domestica subsp. domestica* Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer Wildbirne
- Artenliste Sträucher: lstr. 60-100, 3-4 Triebe
Cornus sanguinea Hartrieegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eucotymus europaeus Pfaffenkütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundsröse
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Artenliste Bäume:** Heister mit H: 250 – 300 cm oder Hochstamm mit 6-8 cm StU:
 Wildobstbäume: *Prunus domestica subsp. domestica* Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer Wildbirne
 Artenliste Sträucher: lstr. 60-100, 3-4 Triebe
Cornus sanguinea Hartrieegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eucotymus europaeus Pfaffenkütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundsröse
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Artenliste Bäume:** Heister mit H: 250 – 300 cm oder Hochstamm mit 6-8 cm StU:
 Wildobstbäume: *Prunus domestica subsp. domestica* Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer Wildbirne
 Artenliste Sträucher: lstr. 60-100, 3-4 Triebe
Cornus sanguinea Hartrieegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eucotymus europaeus Pfaffenkütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundsröse
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 SO Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 - Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 landwirtschaftlicher Flurweg
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 Private Grünfläche
 - 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)
 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme in Verbindung mit CEF Maßnahme für Feldlerche
 Entwicklungsziele
 Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
 Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen (Maßnahme 4)
 Kleinstrukturen (Totholzhaufen, -meiler, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", sandige Rohbodenhaufen Maßnahme 5)
 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme
 Entwicklungsziel: CEF-Maßnahme für Feldlerche
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Hinweise
 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 100-100-04 Biotope lt. amt. Kartierung LU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)

- Alternativ sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Herstellung von Blühstreifen aus Ackerweidkulturstoffen
 - Im Rahmen einer ökologischen Fruchtfolge mit wechselnder lockerer Ansaat von Winter- und Sommergetreide sowie Leguminosen.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährlichen Umbruch im Herbst bzw. im Frühjahr mit spätem Stoppelumbruch.
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung für mittlere Standorte und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung zu pflegen, eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr, bzw. im Herbst zur Erhaltung und Entwicklung der Weideflächen ist zulässig. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des Sondergebietes sind Bienenkästen zu errichten, Unterstände für Weidetiere sind zulässig.
 - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft oder die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen 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 ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächeneingung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - 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 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt 0,8m.
 Schemaskizzen
 - Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, getrockneten Farben zulässig.
 - Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zaune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2021 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 20.07.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2022 bis 10.09.2021 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 20.07.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2022 bis 10.09.2021 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Markt Mühlhausen, den
 - Ausgefertigt
 (Siegel) Markt Mühlhausen, den
 - 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 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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) Markt Mühlhausen, den
- Klaus Faatz
 Erster Bürgermeister



- Höhenentwicklung und Gestaltung**
 Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- Werbe-/ Informationsaufeln und Beleuchtung
 Werbe-/ Informationsaufeln sind bis zu einer Gesamtlächenfläche von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Allgemeine Vorschriften**
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.
- Hinweise**
 - Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBG einzuhalten. Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 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 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollen bei Ausgrabungen optische oder organoptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
 - Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarerzeugerischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
 - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
 - Gehölzschutz
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.



Markt Mühlhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 20 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Bürgerenergiesolarpark Mühlhausen"
 maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
 datum: 23.11.2022

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de