

Präambel

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Eggolsheim den Bebauungsplan SO Energiepark Eggolsheim Nord in der Marktgemeinderatsitzung am als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 192) geändert worden ist.
Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (GVBl. S. 47) geändert worden ist.
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich ist der planlich gekennzeichnete Bereich, welcher die Flurnummern 405 und 5719 jeweils der Gemarkung Eggolsheim umfasst. Gesamtfläche: 50.094 m²

Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Satzungstext mit Planzeichnung: Bebauungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen
Begründung und Umweltbericht und textlichen Hinweisen, Vorentwurf

Festsetzung durch Planzeichen

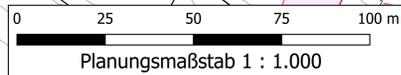
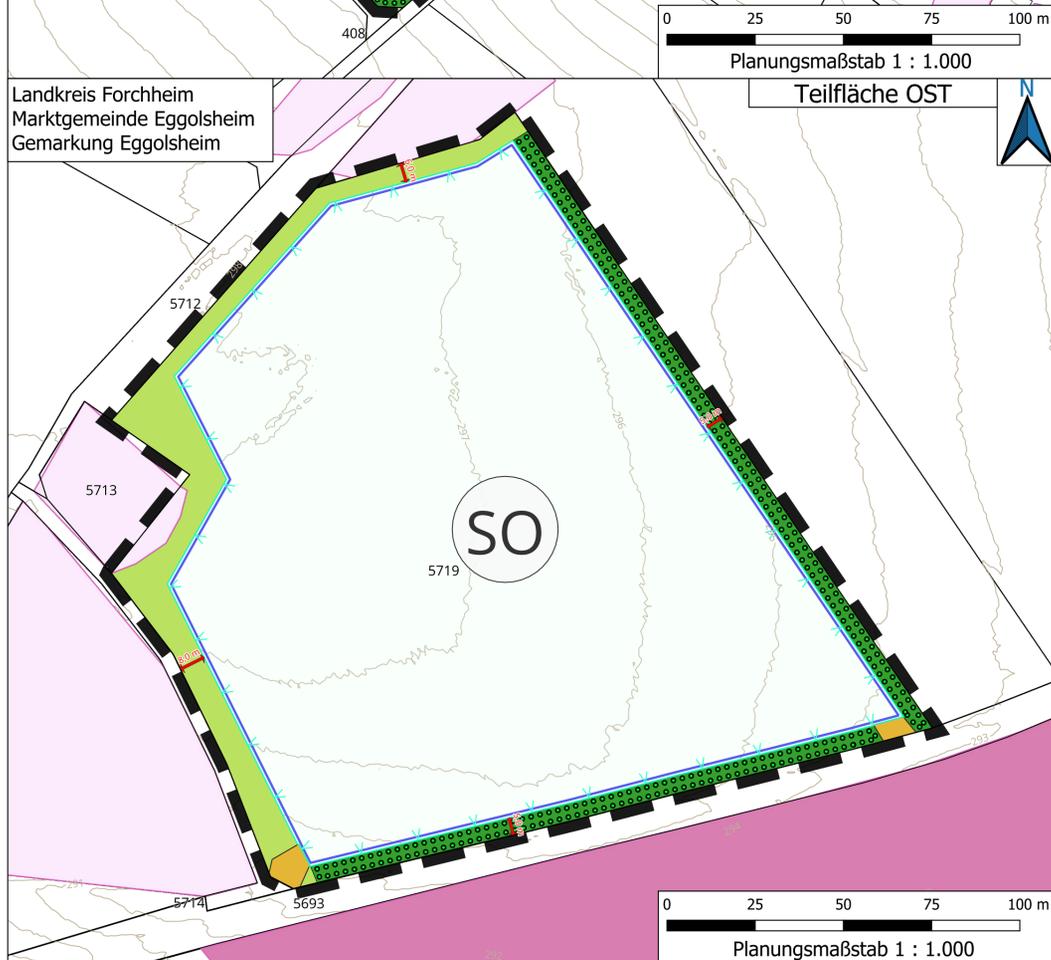
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- M1: Grünland im Bereich der PV-Anlage (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- M2: Wiesensaum (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Biotopkartierte Gehölze (zu erhalten)
- M3: 2-reihige Hecke (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Zufahrtsflächen, in unversiegelter Bauweise herzustellen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

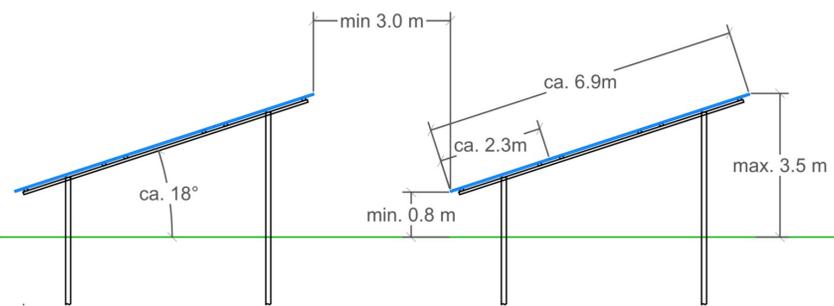
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Einfriedung (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zeichnerische Hinweise

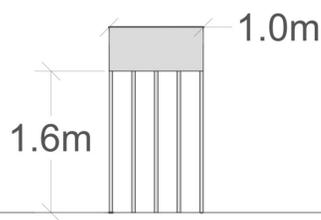
- Flurstücksgrenzen (nachr. übernommen)
- Höhenlinien, Angabe in m. NHN (nachr. übernommen)
- Bemaßung in Metern
- Biotop nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSch
- Biotop nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG



Schemaschnitt Modulanordnung



Schemaschnitt Willddurchlass



Durchlässe je 20 - 25 cm

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

Das Gebiet dient der Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung. Zulässig sind Errichtung und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Trafostationen, Wechselrichtern, Stromspeichern, sonstigen baulichen Nebenanlagen für Betrieb, Überwachung, Pflege und Wartung, sowie die Einfriedung der Anlage.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,55
- Für die Ermittlung der Grundfläche wird in Ermangelung einer Straßenbegrenzungslinie der gesamte Geltungsbereich gemäß § 19 (3) BauNVO festgesetzt: 50.094 m²
- Begrenzung der Gebäudehöhe (Höchster Punkt der Dachkonstruktion)/Modulkonstruktion (Moduloberkante): OK max. 3,5 m über dem Urgelände.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt.
- Außerhalb ist die Errichtung der Einfriedung mit Zauntoren sowie von wasserdurchlässigen Wegen zulässig.
- Für Strom-/Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafos, sonstige Nebenanlagen und Wege (in wasserdurchlässiger Bauweise) dürfen insgesamt max. 500 m² Fläche versiegelt werden.
- Die maximalen Modulhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberkante zu messen.
- Für Rammfähle und sonstige großflächige Elemente der Befestigungselemente ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. mittels Zink-Magnesium und/oder -Aluminium-Legierung) ein wirkstabiler Korrosionsschutz zu schaffen.

4. Abstandsflächen

Der Mindestabstand der Modulteile zueinander (Reihenabstand) und von der Grundstücksgrenze beträgt 3 m. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der zur Entwurfsauslegung gültigen Fassung.

5. Verkehrserschließung

- Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Gemeindeverbindungsstraße gesichert. Es sind je 1 - 2 Zufahrten zur Straße, sowie jeweils eine dem Tor vorgelagerte Aufstellfläche vorgesehen.
- Durch die Baumaßnahme beanspruchte Straßen und Wege sind grundsätzlich durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

6. Einfriedung

- Zulässig ist die Einzäunung der Fläche mit einem Metallzaun (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegelschutz gemäß Planantrag, sowie die Errichtung von Zauntoren.
- Zaunabstand vom Boden: min. 15 cm auf min. 30% der Zaunlänge.
- Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,5 m über dem Urgelände.
- Für jede Teilfläche sind je 4 Willddurchlässe (siehe Schemaschnitt) umzusetzen.

7. Rückbau und Folgenutzung

Der Vorhabenträger schließt mit dem Markt Eggolsheim einen Städtebaulichen Vertrag. Die Anlage ist nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB vollständig rückzubauen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der dann geltenden gesetzlichen Regelungen.



Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat in der Sitzung vom 27.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zugängliche Einsichtsmöglichkeiten vorgehalten. Eine Papierfassung wurde im Rathaus Eggolsheim, Zimmer 110, Anschrift: Hauptstr. 27, während der folgenden Zeiten: (Mo. - Fr. 08 - 12 Uhr, zusätzlich Do. 14 - 18 Uhr) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Marktgemeinde Eggolsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Eggolsheim, den

.....

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Eggolsheim, den

.....

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt wird 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.

Eggolsheim, den

.....

Claus Schwarzmann, 1. Bürgermeister

8. Werbeanlagen

- Zulässig ist die Anbringung von Werbung am Ort der Leistung durch Anbringen eines Firmennamens z.B. an der Einzäunung oder einer anderen baulichen Anlage im Geltungsbereich. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Reinigung

- Zur Reinigung der Photovoltaikmodule dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, die gemäß § 3 AwSV als nicht wassergefährdend eingestuft sind.

10. Entsorgung

- Im Falle des Anfalls von schadstoffhaltigen oder nicht mehr funktionsfähigen Photovoltaikmodulen sind auf Anordnung des Technischen Umweltschutzes des Landkreises Forchheim geeignete Nachweise über deren ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung gemäß den Vorgaben des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes (ElektroG) sowie der Kreislaufwirtschaftsgesetze vorzulegen.

Grünordnung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich zu verzichten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Forchheim zur Abnahme anzuzeigen.

Gestaltung und Pflege der Flächen im Bereich der eingezäunten Anlage

M1: Grünland im Bereich der PV-Anlage

Die Flächen im Inneren der Einzäunung sind als extensive Grünflächen auszubilden. Diese Flächen sind z.B. abzuweiden über extensive Schafbeweidung oder 2 x jährlich zu mähen. 1. Mahd ab dem 01.06. In den ersten 3 Jahren ist eine 3-malige Mahd pro Jahr zulässig. Düngung bzw. ein Spritzmitteleinsatz ist unzulässig.

M2: Wiesensaum

Im gekennzeichneten Bereich ist ein extensiver Altgrasstreifen zu entwickeln. Dabei sind in jedem 2. Jahr ca. 50 % der Fläche abzumähen, und der Rest zur Mahd im Folgejahr stehen zu lassen. Im gekennzeichneten Bereich sind biotopkartierte Gehölze vorhanden. Die bestehenden Biotope sind zu erhalten und bei einem Ausfall durch Ersatzpflanzungen gemäß obestehender Pflanzliste zu ersetzen.

M3: 2-reihige Hecke

Im gekennzeichneten Bereich ist zur Eingrünung eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken unter Wahrung der Grenzabstände sowie gegebenenfalls Berücksichtigung von vorhandenen Leitungstrassen und Schutzzonen anzulegen. Der entstehende Wiesensaum in diesen Bereichen ist extensiv (Herbstmahd) zu pflegen.

- Reihenabstand: 1,0 m
- Pflanzenabstand in der Reihe: 1,5 m
- Pflanzenqualität: vStr, 50-100

Pflanzliste

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliiger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Übersichtslageplan M: 1 : 25.000



Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Energiepark Eggolsheim Nord

Planstand: Vorentwurf vom 07.07.2025

Verfasser:
Sebastian Kuhnt
M.A. Kulturgeographie
FIMA Projekt GmbH
Pfarrer-Klinger-Straße 26
94544 Hofkirchen



Planungshoheit:
Marktgemeinde Eggolsheim
Hauptstr. 27
91330 Eggolsheim

