

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN `SOLARPARK JOHANNISHOLZ`

Gemarkung Marktbreit
Stadt Marktbreit
Landkreis Kitzingen

Stand: 10. Juli 2023

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung (BayBO) | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am 10.02.2023 (GVBl. S. 25) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Bayern (GO) | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
zuletzt geändert am 09.12.2022 (GVBl. S. 674) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB | Siehe Eintragung im Lageplan. |
| 2.1.1 | Sonstiges Sondergebiet
§ 11 BauNVO | SO = Sondergebiet
mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie |

Zulässig sind freistehende Solarmodule ohne Stein- oder Betonfundamente sowie deren Unterkonstruktion und die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten, usw.). Des Weiteren ist ein geschotterter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässig (diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen).

Ausnahmen sind nicht zulässig.

- | | |
|-----|--|
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |
|-----|--|

- | | | |
|-------|---|--|
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO | Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).
Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt. |
|-------|---|--|

- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**
§ 16(2)4 und § 18 BauNVO
- Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind, außer der Einfriedung, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen.
- 2.4 Bauzeitenbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zwischen dem 1. September und 28. Februar zu beginnen. Bis zum 20.4. muss ein kontinuierlicher Baubetrieb gewährleistet werden, da sonst die Meidewirkung für Offenlandbrüter entfallen kann.
- Zum Schutz des Ortolans dürfen keine Baumaßnahmen im Zeitraum von 20.4. bis 30.6. stattfinden.
- 2.5 Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen (und auf direkt angrenzenden Ackerflächen) erfolgen.
- 2.6 Pflanz- und Bewirtschaftungsgebot**
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Die als planinterne Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über die als Sondergebiet und private Grünflächen festgesetzten Plangebietsteile.
- Das Bewirtschaftungsgebot erstreckt sich über den als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzten Plangebietsteil.

Modulfläche

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, mit standortgerechtem, zertifiziertem, gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu einem extensiven Grünland anzulegen (z.B. 'Solarpark' der Firma Rieger-Hofmann oder 'Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen' der Firma Saaten Zeller). Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.

Pflege:

Zwischen den Modulen: Jährlich erfolgt eine ein – bis zweimalige gestaffelte Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern.

1. Mahdtermin: ab 15. Juni

2. Mahdtermin: ab August, dabei sind 10- 20% der Fläche über den Winter stehen zu lassen, also beim zweiten Schnitt auszusparen (Rotationsbrache). Hier sollten vorzugsweise stärker blühende Wiesenabschnitte geschont werden.

Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulreihen) zu entfernen.

Unter den Modulen: Einmalige jährliche Mahd ab März.

Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen (0,3 GV/ ha) möglich. Bei der Beweidung ist eine Zufütterung zu unterlassen. Es muss immer ein Blühaspekt zum Schutz der Insekten vorhanden sein. Eine Koppel (ca. 10-20% der Weidefläche) sollte jährlich zur Erholung des Blühaspekts ausgespart werden.

pfg1 Hecke

Die Hecke in der pfg1- Pflanzgebotsfläche ist zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.

pfg2 Säume

In der pfg2- Pflanzgebotsfläche werden die bestehenden Säume erhalten.

Pflege: Einmalige Mahd alle ein bis drei Jahre, das Mähgut ist zu entfernen.

pfg3 Blühstreifen

In den pfg3- Pflanzgebotsflächen ist ein Blühstreifen anzulegen, z.B. „Bienenweide – Veitshöchheim“ von Saaten Zeller.

Pflege: Alle 2 bis 5 Jahre ist die Hälfte der Blühstreifen zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Im Anschluss ist die Fläche umzubrechen und der Selbstbegrünung zu überlassen.

pfg4 Ackerbrache

Die pfg4- Pflanzgebotsflächen sind im räumlichen Anschluss an die Blühstreifen als jeweils 6 m breite selbstbegrünende Ackerbrachen zu entwickeln.

Pflege: Die Flächen sind im jährlichen Turnus zu mähen und umzubrechen. Anschließend sind die Flächen der Selbstbegrünung zu überlassen.

pfg5 Lichtacker

Die als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzte Fläche ist als ‚Lichtacker‘ mit einem erhöhten Abstand der Saatreihen zu bewirtschaften. Zulässig ist der Anbau von Leguminosen wie Erbsen oder Bohnen sowie von Sommer- und Wintergetreide. Der Anbau von Mais oder Gemüse ist nicht zulässig. Die Einsaat ist bis 30. April abzuschließen.

Zwischen dem 1. Mai bis zur Ernte der Anbaufrucht (max.31.7.) besteht ein Sperrzeitraum für die mechanische Pflege und Bodenbearbeitung sowie für die Düngung.

Nach der Ernte ist eine mindestens 14-tägige Brache zu wahren und auf einem Drittel der Fläche bis zur Frühjahrsansaat zu erhalten.

pfg6 Einzelbäume

Im pfg5 sind Einzelbäume als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Pflege: Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist untersagt. In den ersten fünf Jahren ist die Baumscheibe freizuhalten und ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

- Der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- Die Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.
Außerdem sind durch Pflegemaßnahmen an den Hecken die unbeeinträchtigte und langfristige Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Nutzung der landwirtschaftlichen Wege sicherzustellen.
- 2.7 Zeitliche Befristung**
§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung zurückzuführen.
- 2.8 Beleuchtung**
- Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig.
- Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.
Diese temporäre Beleuchtung ist mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.9 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung**
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum rückstandslosen Rückbau der Anlage.
- 3.2 Bodenschutz**
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.3 Bodendenkmale**
- Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG hingewiesen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

- 3.4 Reflexionen/ Blendungen** Sollten nach Installation der PV-Module Blendungen auftreten, die für den Betrieb des östlich der Anlage anschließenden Pferdehofes eine Störung oder Gefährdung darstellen, hat der Anlagenbetreiber unverzüglich Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung zu treffen. Bis zur Installation z. B. eines Blendschutzzaunes kann dies beispielsweise durch das Abdecken der Module erfolgen. Ein Anspruch auf Ausfallentschädigung besteht hierbei nicht.
- 3.5 Landwirtschaft** Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.
Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
- 3.6 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nur im Bereich des Bodendenkmals zusätzlich mit einem oberirdischen Betonfundament um die Pfosten verstärkt, auch dort überwiegt der unversiegelte Flächenanteil mit einer eingeschränkten, aber natürlichen Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.7 Trinkwasserschutz** Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 06.04.1981 des Trinkwasserschutzgebietes ‚Marktbreit, St.‘ sind einzuhalten.
- 3.8 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Solarpark Johannisholz' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Stadt Marktbreit, den

1. Bürgermeister Harald Kopp

Anlage 1: Pflanzgebot Einzelbäume (pfg5)

Es sind heimische Obstgehölze zu verwenden. Bei der Sortenauswahl wird auf die Liste „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken – Ausgleichsflächen“ des Landkreises Würzburg verwiesen. Es können auch Sorten aus „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken - Raritäten“ und „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken - Tafelobst“ verwendet werden.

Apfelsorten

- Boikenapfel
- Borowinka
- Eifeler Rambur
- Harberts Renette
- Lohrer Rambur
- Schöner aus Boskoop
- Schöner aus Wiltshire

Birnensorten

- Großer Katzenkopf
- Le Lectier
- Schweizer Wasserbirne

Sonstige Arten

- Walnuss (*Juglans regia*)