

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN `SOLARPARK GALGENBERG`

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, sowie sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Blendenschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten, usw.). 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 den Einfriedungen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen.
- 2.4 Baufeldbeschränkung**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebiets (und auf direkt angrenzenden Ackerflächen) erfolgen.
- 2.5 Bauzeitbeschränkung**
- Die Baumaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu beginnen. Ein kontinuierlicher Baubetrieb ist zu gewährleisten. Bei unumgänglicher Unterbrechung ist in dieser Zeit eine Schwarzbrache anzulegen und alle 3 Wochen umzubrechen.
- 2.6 Anbaurechtliche Belange entlang der BAB 7**
§ 9 FStrG
- 2.6.1 Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone**
§ 9 Abs. 1 FStrG und
§ 9 Abs. 2 FStrG
- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Eine mögliche Unterschreitung der 40-Meter-Grenze bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall gemäß § 9 Abs. 8 FStrG.
- Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs-zonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- 2.6.2 Werbeanlagen**
§ 33 StVO und § 9 Abs. 6 FStrG
- Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB A 7 in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- 2.6.3 Blendung**
- Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB A 7 ausgeschlossen wird.
- 2.6.4 Verkehrssicherheit**
§ 11 Abs. 2 FStrG
- Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

2.7 Pflanzgebot

§ 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 das gesamte Plangebiet

Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut (z.B. Blumenwiese 70 % Kräuteranteil – 30% Gräseranteil) als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu bewirtschaften. 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 mind. 20% der Fläche über den Winter stehen zu lassen, also beim zweiten Schnitt auszusparen. 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 möglich. Bei der Beweidung ist eine Zufütterung zu unterlassen.

Es muss immer ein Blühaspekt zum Schutz der Insekten vorhanden sein. Eine Koppel (ca. 20% der Weidefläche) sollte jährlich zur Erholung des Blühaspekts ausgespart werden.

pfg1 Hecke

In den pfg1-Flächen sind 3-reihige Hecken mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen (Anlage 1) nach dem Pflanzschema von Anlage 2 anzulegen. Die Hecken können alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

pfg2 Obstbäume

In den mit Baumsymbolen gekennzeichneten pfg2-Flächen sind Obstbaumreihen mit standorttypischen Hochstammgehölzen (Anlage 1) im Abstand von 10 m anzupflanzen. Zwischen den Bäumen ist eine Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und 1-2malig im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

pfg3 Blühbrache

In den pfg3 – Flächen ist eine Blühbrache mit autochthonem Saatgut anzusäen (z.B. 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller oder 'Wildacker-Wildäsung' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, 1g/m²). An besonnener Stelle sind 2 Totholzhaufen (à 10m²) und 2 Steinschüttungen (à 5m²) einzubringen.

Pflege: Umbruch und Neuansaat von Teilflächen alle 3 bis 5 Jahre. Schröpschnitte nur bei hohem Unkrautdruck.

pfg4 Luzerne-Klee gras-Streifen

Die 10 m breite pfg4-Fläche entlang der westlichen Baumhecke ist als Luzerne-Klee gras-Streifen anzusäen und zu entwickeln. An einer besonnten, windgeschützten Stelle sind zwei Sandhaufen mit einer Größe von ca. 3 m² anzulegen.

Pflege: Jährlich einmalige Mahd ab 15. Juli nach Jahresfrist der Einsaat, das Mähgut ist zu entfernen.

Die Düngung und der Einsatz von Bioziden ist im gesamten Plan- gebiet unzulässig.

Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Er- richtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlagen fachgerecht zu pflügen und fortzuführen.

Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 15 m unter- brochen werden.

Die Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nach- barflächen vermieden wird. Außerdem ist durch Pflegemaßnahmen an den Gehölzpflanzungen die unbeeinträchtigte Nutzung der land- wirtschaftlichen Wege sicherzustellen.

2.8 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 Vor- gaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zuläs- sig, 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 zurückzu- führen.

2.9 Beleuchtung

Zum Schutz von Flora und Fauna sind jegliche Arten von Beleuch- tung der Anlage unzulässig.

Ausnahmsweise können die Baufelder zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Ar- beitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden. Die Beleuchtung ist mit UV- armen, insek- tenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern aus- zustatten. Zudem müssen die Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht geblen- det werden kann.

2.10 Ordnungswidrigkeiten *§ 213 BauGB*

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sons- tigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zer- stört.

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. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.
- 3.4 Reflexionen/ Blendungen** Sollte nach Installation der PV-Module eine Blendung für Verkehrsteilnehmer der BAB 7 auftreten, 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.
- 3.7 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:2.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan `Solarpark Galgenberg` 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

Anlage1: Pflanzgebot Hecke (pfg1) und Obstbaumreihe (pfg2)

<u>Bäume</u>	<u>Landschaftssträucher</u>	<u>Obstgehölze</u>	
Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)	Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)
Sorbus aucuparia Vogelbeere	Corylus avellana Hasel	Kaiser Alexander Feuchtwanger Winterbirne	Baumanns Renette Berlepsch Schöner vonr Boskoop
	Crataegus laevigata Zweigriffliiger Weißdorn	Gellerts Butterbirne Gute Graue	Gewürzluiken Gravensteiner Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Schöner von Nordhausen
	Crataegus monogyna EingriffliigerWeißdorn	Pflaumen	Rote Sternrenette Wettringer Taubenapfel
	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Fränkische Hauszwetsche Wangenheimer Frühzwetschge	Wildobst
	Prunus spinosa Schlehe	Kirsche	Holunder, Sambucus nigra Eberesche, Sorbus aucuparia Kornelkirsche, Cornus mas Wildapfel, Malus sylvestris Wildbirne, Pyrus pyras-ter
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder		
	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Haumüllers Mitteldicke Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche	
	Salix caprea Salweide		

Anlage 2: Pflanzschema für Hecke (pfg1)

Pflanzbedarf für eine 3- reihige Hecke: 40 Pflanzen / 100m²

Pflanzqualität: 60/100cm (70%) und 100/150cm (30%)

Reihenabstand: 1,5m, Abstand in der Reihe: 1,5m

- 1 FA Feldahorn
- 1 FH Fränkische Hauszweitschge
- 1 JF Jakob Fischer (Apfel)
- 1 VB Vogelbeere
- 1 WA Wildapfel

- 2 Ew Eingrifflicher Weißdorn
- 5 Ha Hasel
- 3 Ho Holunder
- 4 Pf Pfaffenhütchen
- 4 Rh Roter Hartriegel
- 3 Sw Salweide
- 9 S Schlehe
- 3 Th Traubenholunder
- 3 Zw Zweigriffliger Weißdorn

