

I. Baugesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 408)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)
- In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 786), zuletzt geändert am 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

II. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
 - Siehe Eintragung im Lageplan
 - 1.1. Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
 - SO = Sondergebiet
 - mit Zweckbestimmung: Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage
 - Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.
 - Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Brandschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, usw.). Zulässig sind Anlagen, deren Geräusche die Obergrenze von 65dB(A) entlang der öffentlichen Verkehrswege nicht überschreiten.
 - Des Weiteren ist ein unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.
 - Außer für Brandschutzmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§16(2)4 und §18 BauNVO)Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 4,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,50 m über der natürlichen Geländeöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der natürlichen Geländeöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauGB und §23 BauNVO)
- Zugelassene baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedungen und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasserreinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- Pflanzgebot (§9(1)20, 25a, 25b BauGB)
 - Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu bewirtschaften. Die als planinterne Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
 - Auf der Pflanzgebotfläche 'pfg1' wird eine 3-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. (siehe V9 unter II. 5. der Textlichen Festsetzungen)
 - Die Pflanzgebotfläche 'pfg2' ist zu einem Luzerne-Kleegras-Streifen zu entwickeln. (siehe V10 unter II. 5. der Textlichen Festsetzungen)
 - Für die Pflanzgebotfläche sowie die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Bioziden, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Molluskiziden, Akariziden, Rodentiziden und Wachstumsreglern unzulässig. Zur Bekämpfung von giftigen Neophyten (z.B. Herkuleskraut, Ambrosia, Stachnapfel, Staudenknäuel, etc.) ist in begründeten Ausnahmen die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln zulässig. Dies ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Die festgesetzten 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 Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussehen eventueller Schadpflanzen auf landschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.
 - Die beiden Pflanzgebotflächen dürfen auf einer Breite von je 3m für jeweils eine Überfahrt unterbrochen werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)
 - Konfliktvermeidende Maßnahmen:
 - V1 Baufeldbegrenzung
 - Zum Schutz angrenzender Biotopstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsbereiches. Zu der Obstbaumreihe ist ein Abstand von 3m einzuhalten und durch eine Absperrung oder ein Baustellenband zu markieren.
 - V2 Bauzeitenbeschränkung
 - Zur Vermeidung der Schädigung von Offenlandbrütern wird die Bauzeit beschränkt. Die Baumaßnahmen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, deren Wirksamkeit im Rahmen einer ökologische Baubegleitung festzustellen ist.
 - V3 Schwarzbrache
 - Zur Vermeidung einer Einwanderung von Feldhamstern ist eine mindestens vierwöchige Schwarzbrache einzuhalten. Die Schwarzbrache wird im gesamten Solarpark bis zum Baubeginn erhalten (Umbbruch ca. alle 3-4 Wochen).
 - V4 Bodenverdichtung und -versiegelung
 - Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind Fahrzeuge mit geringem Bodendruck zu verwenden. Die Bauzeit ist den Witterungsverhältnissen anzupassen (nicht bei andauernder Nässe). Die Baustreifen sind flächenschonend anzulegen. Die Versiegelung ist durch die Verwendung von Erdkübeln oder Rammprofilen zu minimieren. Auf einen Einbau von Fremdsubstraten

- V5 Umzäunung
 - Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten soll die Umzäunung eine Bodenfreiheit von 20cm aufweisen. Eine sockellose Ausführung sorgt für die Durchlässigkeit für Kleinsäuger. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht erlaubt
- V6 Modulordnung
 - Der Abstand der Module vom Boden beträgt mindestens 80cm, um eine dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 3m, um eine ausreichende Besonnung für Zauneidechsen-Lebensräume zu gewährleisten.
- V7 Ansaat im Bereich der Module
 - Bodenvorbereitung der Ansaatflächen:** Dominante, ausdauernde Kräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.
 - Einsatz:** Im Bereich unter / zwischen den Modulen kommt standortgerechtes, autochthones/gebietshemisches Saatgut zum Einsatz, z.B. eine 'Frishwiese/Fettwiese' der Firma Riegl-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Auch eine Mahdgutübertragung von örtlich vorhandenen artreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Die faunistische und floristische Diversität wird durch die Saatmenge und die Übertragung von Insekten und Mykorrhizapilze erhöht.
 - Pflege:** Jährlich erfolgt zwischen den Modulen eine ein- bis zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszuhalten. Die erste Mahd erfolgt ab 15. Juni, das Mahgut wird abtransportiert. Das Abmähen erfolgt möglichst erst am nächsten Tag, um den Wirbeln ein Abwandern zu ermöglichen. Ein Teil des Mahgutes bleibt zeitweise als Heu auf der Fläche, um das Auskommen von Pflanzenlingen zu gewährleisten. Ein zweiter Schnitt sollte nach einer mindestens 8-wöchigen Ruhezeit, also frühestens ab Mitte/August bzw. Anfang September durchgeführt werden. Bei geringem Aufwuchs in den Sommermonaten kann auf den zweiten Schnitt verzichtet werden. Die optimale Schnitthöhe liegt bei 6-8 cm, so dass Bodenlebewesen weitgehend geschont werden.
 - Die Fläche unter den Modulen kann zur Blüte kommen, Sarrasien entwickeln und damit auch für Vögel und Insekten im Herbst und Winter einen Lebensraum bieten. Diese Altstaudenbestände können noch bis in das zeitige Frühjahr stehen bleiben und werden erst ab März einmal jährlich gemäht.
 - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt für eine Beweidung ist ein geeignetes Weidemanagement notwendig, so dass innerhalb der Gesamtanlage immer ein Blühhorizont vorhanden ist.
- V8 Zauneidechse
 - Zur Stärkung der Zauneidechsen-Population werden planintern zwei Habitate mit einer Größe von ca. 10m² angelegt. Es werden Gehölze gepflanzt, die jeweils mit einem Holz- und Steinhaufen sowie mit einer Erde-Sandlinie im Bereich des besonnten Gehölzrandes aufgewertet werden. Die Größe der Strukturelemente beträgt jeweils ca. 1-2m². Die Fläche, auf der der Steinhaufen errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 80-100 cm auszukoffern, anschließend sind Leesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Die Auskoffertiefe der Erde-Sandlinie beträgt 30-50cm. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.

- Planintern werden habitat- und populationsstärkende Pflanzgebot für Gebüschbrüter (Hänfling, Goldammer) und Rebhühner umgesetzt:
 - V9 Gebüschbrüter - Entwicklung einer Feldhecke mit extensiv genutztem Saum (pfg 1)
 - Auf einer Breite von 5m wird eine 3-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt (Pflanzqualität: mindestens 1x verpflanzt, 2 Triebe m einer Pflanzhöhe von mindestens 60 cm, wuzelnackig). Die Sträucher/Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m in Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung durchzuführen. Auch die Kombination mit einer Entwicklung über eine geleitete Sukzession ist möglich. Ein Ausmaßen der Pflanzfläche erfolgt nach Bedarf.
 - Als Laubsträucher eignen sich z.B. folgende Arten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsröschen (*Rosa carolina*), Gewöhnliches Pfaffenholz (*Euonymus europaeus*), Korneibische (*Cornus mas*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Holunder (*Sambucus nigra*).
 - Die geplante Hecke wird alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt, um ein Durchwachsen von Bäumen zu verhindern. Entlang der Hecken ist ein extensiv genutzter Saum mit autochthonem Saatgut anzulegen. Bei den Ansaat wird autochthones Saatgut verwendet, z.B. Feldrain und Saum' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Es wird alle 1-2 Jahre gemäht (Oktober oder Februar/März). Ein Teil der Fläche ist über Winter stehen zu lassen, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten, Nahrungsgrundlage für Vögel und Deckung für Niederwild zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
 - Säuberungsschnitte an den Wegrändern werden zum Schutz der Rebhuhn-Brut erst ab August durchgeführt.
 - V10 Rebhühner - Luzerne-Kleegras-Streifen (pfg 2)
 - Luzerne-Kleegras-Anbau ist hoch attraktiv als Neststandort für Rebhühner. Es wird ein Schutzstreifen (5m) eingesetzt, der überjährig stehen bleibt und erst ab 15. Juli des Folgejahres gemäht wird.
 - An einer besonnten, windgeschützten Stelle sind zwei Sandhaufen zum Sandbaden mit einer Größe von ca. 1m² anzulegen. Dafür wird feinkörniger Sand mit Erdboden und Holzrasse vermischt. Durch die Zugabe einer Schaufel feinem Splitt können die Vögel zusätzlich Magensteine zur besseren Verdauung aufnehmen.
 - V11 Nistkasten
 - Für den Star ist ein zusätzlicher Nistkasten (Einflogloch 45mm) in räumlicher Nähe aufzuhängen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG:
Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 zu verhindern, sind folgende Maßnahmen vor Baubeginn funktionsfähig herzustellen:
- CEF1 Blühstreifen
 - Durch das geplante Vorhaben geht Lebensraum der Feldlerche (*Aldaia arvensis*) verloren. Insgesamt ist ein Revier der Feldlerche direkt betroffen. Es ist eine mehrjährige blütenreiche Buntruche mit einer Größe von 0,5ha anzulegen.
 - Die Ausgleichsmaßnahme ist räumlich funktional im Umkreis von 2km umzusetzen. Die Lage der Ausgleichsmaßnahme sollte nicht parallel zu vielbefahrenen Wegen verlaufen. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen (Anzahlwarte für Greifvögel) ist einzuhalten. Die Einigung der Fläche ist durch eine Nullkartierung nachzuweisen.
 - Eine Anlage in Teilflächen ist möglich, die Mindestgröße einer Teilfläche beträgt 200m². Bei einer streifenförmigen Umsetzung der Maßnahme ist eine Mindestbreite von ca. 10 m einzuhalten, um einen Pestizideintrag zu verhindern.
 - Bei der Ansaat wird autochthones Saatgut verwendet, z.B. 'Schmetterlings- und Wildblüensaum' der Firma Riegl Hofmann oder



Quelle: BayernAtlas Plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat, 05.10.2022

- Zeitliche Befristung (§9(2)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 (inklusive der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als 'landwirtschaftliche Fläche' zurückzuführen.
- 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.

III. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen, sockellos mit 0,20 m Bodenefreiheit, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Diese Einfriedungen erzeugen - abweichend von Art. 6 BayBO - keine eigenen Abstandsflächen.
 - Ordnungswidrigkeiten (Art. 89 (1) BayBO)
 - Ordnungswidrig nach Art. 89 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Hinweise

- Rückbauverpflichtung
 - Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach vollständiger Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage (inklusive der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 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).
 - Das natürliche Relief ist zu erhalten. Bei Erdmassenbewegungen ist die Trennung des Oberbodens vom Unterboden sicherzustellen. Fremdbodeneintrag ist zu untersagen.
- Altlasten
 - Im Plangebiet sind keine Altlagierungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- Bodendenkmal

V. Zeichnerische Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
 - SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
 - Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
 - Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baut. Nutzung	max. Grundflächenzahl
max. zulässige Modulhöhe	
max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe	
- Baugrenze (§9(1)2. BauGB)
 - Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)
 - Flächen zur Anlage von extensivem Dauergrünland (§9(1)25a BauGB)
 - Planinterne Ausgleichsfläche (§9(1)20 BauGB)
 - pfg1 Anlage einer Feldhecke mit extensiv genutzten Saum
 - pfg2 Anlage eines Luzerne-Kleegras-Streifens
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
 - Standort Transformator
 - Standort Modulreihen 1 - 35
 - Zufahrt mit Tor

VI. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotop nach Art. 23 BayNatSchG
- Bodendenkmal

VII. Zeichnerische Hinweise

- Grundstücksgrenze
- 111 Flurnummern bestehender Grundstücke
- Grenze, an der die Obergrenze von 65dB(A) durch die Anlagen im Plangebiet nicht überschritten werden darf.

VIII. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2022 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2022 hat in der Zeit vom 18.08.2022 bis 18.09.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2022 hat in der Zeit vom 18.08.2022 bis 18.09.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ~~13.01.2022~~ **13.01.2022** den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom **13.01.2022** als Satzung beschlossen.

19. DEZ. 2022
Markt Reichenberg, den

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

17. MARZ. 2023
Markt Reichenberg, den

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

12. APR. 2023
Markt Reichenberg, den

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

12. APR. 2023
Markt Reichenberg, den

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich



Westlich des Planungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-6-6225-0291 'Siedlung der jüngeren Latènezeit'. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalenschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalenschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalenschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalenschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalbestimmung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

- Niederschlagswasser
 - Die schadhose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- Landwirtschaft
 - Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Ansprüche gegenüber der Landwirtschaft auf Schadensersatz wegen Beschädigung oder erhöhtem Reinigungsaufwand der Photovoltaikanlage, verursacht durch eine ordnungsgemäße Landwirtschaft, sind auszuschließen.
 - Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist. Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den umliegenden Wegen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet bzw. befahren werden können.

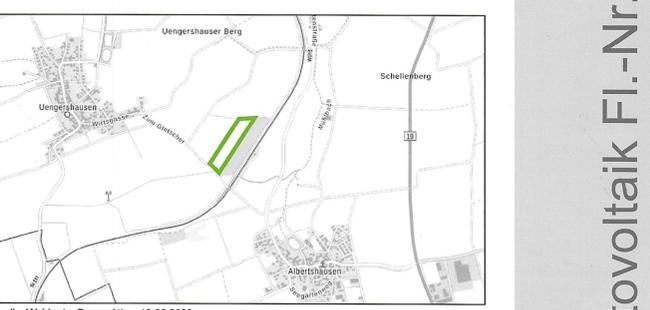
- Eisenbahn
 - Durch den gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form und der Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen wie Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Lärm, Funkstörung, Bremsstaub, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen entstehen. Diese sind zu dulden. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.
 - Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. Mobil-Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnhafte bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerkundung wird hingewiesen. Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

- Brand- und Katastrophenschutz
 - Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG
 - Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

- Planunterlagen
 - Der Lageplan im M 1:2.000 wurde auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystems (ALKIS) mit Stand vom Mai 2022, durch die KfzLr GmbH in Weikertshausen erstellt.
 - Der Bebauungsplan besteht aus dem vorliegenden zeichnerischen Teil mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Licht-Immissionsgutachten der Firma IBL iLight GmbH (30.09.2022)

Bebauungsplan 'Freiflächenphotovoltaik Fl.-Nr. 710/1'

Gemarkung Albertshausen
Markt Reichenberg
Landkreis Würzburg
Stand: 13.12.2022



Quelle: Webkarte, BayernAtlas, 13.06.2022

KLARLE GMBH
BACHGASSE 6
97990 WEIKERTSHAUSEN
WWW.KLARLE.DE

Bebauungsplan 'Freiflächenphotovoltaik Fl.-Nr. 710/1'