

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichnverordnung (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 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 596)

II. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB

I. den Bebauungsplan 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen' (Urplan) gelten die nachfolgenden Festsetzungen der 1. Änderung.

- 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 und Speicherung 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, Speicher und sonstige Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebiets dienen (z.B. Einfriedung, Brandschutzmaßnahmen usw.). Zulässig sind Anlagen, deren Geräusche die Obergrenze von 65dB(A) entlang der öffentlichen Verkehrswege nicht überschreiten.
Des Weiteren ist je Teilfläche 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)**
2.1. 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 4,00 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)**
Die zugelassenen baulichen Anlagen (inkl. der Einfriedungen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasserbereitstellungen).
- Pflanzgebot (§9(1)20, 25a BauGB)**
Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu bewirtschaften. Die als planerische Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
Auf den Pflanzgebotflächen 'pfg1' wird eine Wildkrautmischung festgesetzt. Die Flächen sind mit mehrjährigen Blühstreifen oder niedrigen Stauden herzustellen. Der überwiegende Teil der Wildkrautflächen soll über mehrere Jahre ohne Nutzung/Pflege bleiben. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden. Die Mahd sollte abschnittsweise spätestens alle drei Jahre erfolgen. Eine Sukzession bis hin zu einer Verbuschung der Flächen soll nicht zugelassen werden. An den gekennzeichneten Zufahrtbereichen darf auf einer Breite von je 6m eine Überfahrt erstellt und das Pflanzgebot unterbrochen werden. Die Lage der Zufahrten kann noch angepasst werden, die Anzahl gilt jedoch als Obergrenze.
Die im Plan mit Sträuchern gekennzeichneten Teilbereiche sind mit niedrig wachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Die Pflanzgebotflächen 'pfg2' stellen die CEF-Maßnahme dar und sind mit einem streifenförmigen Mischanbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide („3-Streifen-Modell“) anzulegen. (siehe 1ACEF unter II. 7. der Textlichen Festsetzungen)
Für die Pflanzgebote 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. Herkulesstaude, Jakobskreuzkraut, Ambrosia, Stiefmähler, Staudenknäulchen, etc.) ist in begründeten Ausnahmefällen die Nutzung von Pflanzenschutzmittel 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 Ausmass eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.
- Pflanzbindung (§9(1)20, 25b BauGB)**
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden standorttypischen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können außerhalb der Brutzeit der heimischen Fauna Pflege- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Einzelbäume und Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgechnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (§39 (5) Nr. 2 BNatSchG).
- Schutz der Biotopstrukturen (§9(1)25b BauGB)**
In der Pflanzbindungfläche sowie an das Plangebiet angrenzend liegen mehrere Biotope. Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Anlagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Konfliktvermeidende Maßnahmen:**
0V Ökologische Baubegleitung
Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Eine entsprechend qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
1V **Baufeldbeschränkung**
Das Baufeld bleibt auf den Geltungsbereich beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unverseagten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
2V **Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche - Feldhamster sowie bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel**
Vor Beginn der Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist sicherzustellen, dass keine belaufenen Feldhamsterbaue und keine Vogelnester vorhanden sind. Eine Baufeldregabe kann nur erfolgen, wenn dies fachgutachterlich bestätigt werden kann.
Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen wie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung bzw. Verletzung von Individuen des Feldhamsters oder von Feldvögeln wird folgendes Vorgehen festgesetzt. Dabei muss das Vorgehen auch gewährleisten, dass es zu keiner indirekten Tötung durch ein aufgrund der Maßnahmen erhöhtem Mortalitätsrisiko kommen kann.
- Ansaat der CEF-Flächen bereits im Vorjahr oder bei Baubeginn im Sommer im Frühjahr des gleichen Jahres.
- Bei geplantem Baubeginn im Frühjahr: Im Baufeld muss spätestens am 01. März bis zum Beginn der Baumaßnahmen eine Schwarzbrache hergestellt werden (vegetationsfrei, eingeebener Zustand). Diese muss bis Baubeginn oder maximal bis zum 30. September vegetationsfrei gehalten werden (mindestens alle vier Wochen fein gegessige Schwarzbrache), um ein Ansieben von Vögeln und eine Einwanderung von Feldhamstern zu vermeiden.
- Bei geplantem Baubeginn im Sommer: Ansaat des Baufeldes inkl. aller Nebenflächen im Jahr des Baubeginns mit einer für Feldhamster unattraktiven Feldfrucht: Raps, Silagemais oder Hirse als Energiepflanze.
Ernte günstiger Weise bis Mitte Juli zu Beginn der Getreideernte im Umfeld von Belassen der Stoppel. Eine Ernte zu einem späteren Zeitpunkt ist auch bis spätestens Anfang September möglich, dann besteht jedoch die geringe Gefahr einer Einwanderung von Feldhamstern, da die Feider in der Umgebung nach der Ernte keine Deckung mehr bieten und Tiere abwandern müssen.
Nach der Ernte der Feldfrucht ist keine Bodenbearbeitung zulässig.
- Kontrolle des Baufeldes vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue und Vogelnestern
Kann ein belauener Feldhamsterbau oder eine Vogelnest vor dem Baubeginn nicht sicher ausgeschlossen werden, muss in Abprache mit den Naturschutzbehörden des weiteren Vorgehen festgelegt werden. Ggf. müssen Bauarbeiten in einem Teilareal ausgesetzt werden bis Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden können.
3V **Erhalt bzw. Schutz angrenzender, ökologisch bedeutsamer Strukturen**
Beeinträchtigungen und Beschädigungen der Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen (Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen im Wurzel-, Stamm und Kronenbereich, Befahren des Geländes usw.). Dies gilt insbesondere für ältere Bäume mit Habitatstrukturen im Bereich der Bahngelölze und angrenzender Obstreihen (alle außerhalb des Geltungsbereichs).
4V **Vermeidung und Minimierung von baubedingter Beeinträchtigung (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, damit verbundene Tötung, Verletzung) - Gehölzbrütende Vogelarten:**
Wenn die wenigen Gehölze im Westen der nördlichen Teilfläche entfernt werden müssen, sind die Gehölz- bzw. Rodungsarbeiten nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) zulässig.
Gehölzarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind möglich, wenn Vogelnestern durch fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können. In diesem Fall bedarf es einer Ausnahme genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
5V **Berücksichtigung der Feldhamster und Feldvögel bei der Gestaltung der Eingrünung im Umfeld der Ausgleichsflächen**
Angrenzend an artenschutzfachliche Ausgleichsflächen wird auf eine Eingrünung durch Gehölze verzichtet, wenn diese aus Gründen des Landschaftsbildes nicht „unbedingt“ erforderlich ist. Wenn erforderlich, erfolgt sie mit Einzelsträuchern oder Strauchgruppen, um die Kollisionswirkung für Felderchen zu mindern und keine Ansetzarten für Greifvögel zu schaffen.
6V **Entwicklung artreicher Vegetationsbestände innerhalb der Solaranlage**
Einsatz des Betriebsgeländes mit artreicherer, autochthoner Gras- und Kräutermischungen.
Extensive Nutzung des Unterverwechtes durch extensive Mahd oder Beweidung mit Schafen.
7V **Durchlässige Umzäunung zur Minimierung der Barrierewirkung**
Die Einzäunung ist ohne Zaunsockel herzustellen. Für die Durchlässigkeit ist ein Mindestabstand von 20 cm vom Boden einzuhalten.
8V **Verzicht auf Beleuchtung oder Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
Auf eine Beleuchtung sollte möglichst verzichtet werden. Falls eine Beleuchtung unverzichtbar ist, sollte sie in Zeitdauer und Intensität auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden: Einsatz energiesparender Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteil mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin für die Beleuchtung, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.
Vorzuziehene 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 funktionstüchtig herzustellen:
1ACEF Feldhamster- und feldvögel fördernde Bewirtschaftung
Es müssen folgende Lebensraumverluste kompensiert werden:
- Drei Rievore der Felderche (Latern). Für jedes betroffene Felderchenrevier entsteht ein Kompensationsbedarf von 0,5 ha Fläche. Insgesamt sind somit 1,5 ha Fläche für den Ausgleich notwendig.

- 3,8 ha Lebensraumverlust für den Feldhamster (Sondergebietefläche innerhalb des 350 m-Puffers um die Feldhamsterbaue). Der Lebensraumverlust für den Feldhamster ist durch eine geeignete feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf 50 % der Verlustfläche im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Der räumliche Zusammenhang ist gegeben, wenn die Kompensation innerhalb des 350 m-Puffers um das Eingriffsgelände erfolgt. Insgesamt sind somit 1,9 ha Fläche für den Ausgleich notwendig.
- Im überplanten Bebauungsplan 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen' wurde für die Fläche von 0,54 ha eine feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung festgesetzt. Diese wird im vorliegenden Bebauungsplan in den Randbereich (pfg2) verlegt und stellt einen Teil der Maßnahme 1ACEF dar.
Der Ausgleich kann multifunktional auf der gleichen Fläche für Feldvögel und Feldhamster erfolgen. Dabei muss die Fläche den Anforderungen für beide Arten bzw. Gilden genügen.
Felderche: Flächen müssen folgende Abstände zu Vertikalkeulsen einhalten: > 50 m zu Einzelbäume, > 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen (1-3 ha) > 160 m zu geschlossenen Gehölzkeulen.
- Feldhamster: Maßnahmenflächen müssen Bodenerwerte von mindestens 60 gemäß der Bodenschätzung aufweisen. In geringem Umfang (max. 0 - 20 %) können geringwertigere Bodenerwerte vorliegen.
Für Feldhamsterflächen gelten folgende Abstandsregeln: > 100 m zu Stadtungen > 250 m zu stark befahrenen und > 100 m zu wenig befahrenen Straßen > 50 m zu permanent wasserführenden Gräben bzw. Entwässerungsgräben > 100 m zu Wäldern und nicht in direkter Nachbarschaft längs von Hecken

- Bewirtschaftungskonzept für die CEF-Maßnahme - streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide („3-Streifen-Modell“)
Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche entspricht dem aktuellen Stand der Praxis:
Es werden folgende Bewirtschaftungsaufgaben festgesetzt:
- Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen sollen ca. 12 m und müssen mindestens 5 m breit (Blühstreifen mindestens 10 m breit) sein. Die Vorgewendter können zu einfacher Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angest werden.
- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis maximal zweimal pro Jahr gemäht und abgefahren. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuanfaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens mit doppelten Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel, insbesondere Felderche. Entweichung der Getreidestreifen bis zum 01.10, auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilente bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen. Bei einem starken Auftreten von Problemerkäutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemkräuterespezifischen Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwachses erlaubt. Als Getreide sollte Winter- und/oder Sommergetreide verwendet werden aber kein Mais. Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schrotschritt im Ansaatjahr ist erlaubt. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanfaat darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngungen ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Entweichzeit bis zum 01.10, auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängten Stoppelbrache bis zum 15.10, bei hohem Schnitt.

7. 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 (ober- und unterirdisch, inklusive der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "ackerbauliche Fläche" zurückzuführen.

8. Ordnungswidrigkeiten (§213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen besiedelt, 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 Bodenfreiheit, 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

1. Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum vollständigen Aufgabe der PV-Nutzung zum ober- und unterirdischen Rückbau der Anlage (inklusive der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) in eine ackerbauliche Fläche.

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).

Das natürliche Relief ist zu erhalten. Bei Erdmassenbewegungen ist die Trennung des Oberbodens vom Unterboden sicherzustellen. Fremdbodeneintrag ist zu untersagen.

3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

4. Bodendenkmal

Südöstlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-6-6325-0191 "Siedlung der Urnenfelderzeit". In nördliche Richtung liegen die beiden Bodendenkmale D-6-6225-0291 "Siedlung der jüngeren Latenezeit" und D-6-6225-0292 "Siedlung des Mittelneolithikums und der Urnenfelderzeit".

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt 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 Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

5. Niederschlagswasser

Die schadhose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die beladete Bodzone 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.

6. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Anordnungen gegenüber 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.

7. Eisenbahn

Durch den gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form und der Erhaltung der Anlagen können Immissionen wie Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Lärm, Funkenflug, Bremsstaub, elektromagnetische Bestrahlungen 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, Grundstückseigentümers 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 Kranersatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnordnung wird hingewiesen. Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

8. Brand- und Katastrophenschutz

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

9. Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

10. Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:2.000 wurde auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystems (ALKIS) mit Stand vom Mai 2023, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
Der Bebauungsplan besteht aus dem vorliegenden zeichnerischen Teil mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Fläche für Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Füllschablonen der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung max. Grundflächenzahl

max. zulässige Modulhöhe

max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

3. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

--- Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

Offentliche Verkehrsfläche

5. 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 Blühfläche (Wildkrautmischung)

pfg2 Anlage eines streifenförmigen Mischanbaus von Blühstreifen, Luzerne und Getreide („3-Streifen-Modell“)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)

Anpflanzen von niedrig wachsenden heimischen Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

Zufahrt

VII. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Biotope nach Art. 23 BayNatSchG

Bodendenkmal

VIII. Zeichnerische Hinweise

Grenze, an der die Obergrenze von 65dB(A) durch die Anlagen im Plangebiet nicht überschritten werden darf.

Lebensraum Feldhamster - 350m Radius um Fundort

IX. Bebauungsplanchronik

Legende

Urplan 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen' - 2022

1. Änderung des Bebauungsplans 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen'

Quelle: Webkarte, BayernAtlas, 22.08.2023

V. Verfahrensvermerke

- Der Marktmeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(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(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(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktmeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Reichenberg, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

7. Ausgefertigt

Markt Reichenberg, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Reichenberg, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

1