

# 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, 586)

## II. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB

Für den Bebauungsplan 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen' (Urplan) gelten nun 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, Biendschutzmaße 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 Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der natürlichen Geländehöhe 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. Dominante, ausdauernde Kräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen. Im Bereich unter / zwischen den Modulen können standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut zum Einsatz, z.B. 'Solarpark' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Auch eine Mähdübeltragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Hausaat ist möglich. Die faunistische und floristische Diversität wird durch die Saatmenge und die übertragenen Insekten und Mykorrhizapilze erhöht.

Jährlich erfolgt zwischen den Modulen eine ein- bis zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszuhegen. Die erste Mahd erfolgt ab 15. Juni, das Mähgut wird abtransportiert. Das Abmähen erfolgt möglichst erst am nächsten Tag, um den Wirbellosen ein Abwenden zu ermöglichen. Ein Teil des Mähgutes bleibt zeitweise als Heu auf der Fläche, um das Auskommen von Blütenpflanzen 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 mind. 0 cm, so dass Bodenlebewesen weitgehend geschont werden.

Die Fläche unter den Modulen kann zur Blüte kommen, Samenstände entwickeln und damit auch für Vögel und Insekten im Herbst und Winter einen Lebensraum bieten. Diese Altgras- und Altsaatenbestände können noch bis in das zeitliche Frühjahr stehen bleiben und werden erst ab März einmal jährlich gemäht.

- 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 0m 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 Pflanzgebotfläche sowie die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Bioziden, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Molksiziden, Akariziden, Rodentiziden und Wachstumsregulern unzulässig. Zur Bekämpfung von giftigen Neophyten (z.B. Herkulesstaude, Jakobskreuzkraut, Ambrosia, Stachapfel, Staudenkletterer, etc.) ist in begründeten Ausnahmen 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 ist zu planen und fortzuführen. Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussehen 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 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (§39 (5) Nr. 2 NatSchG).
- Schutz der Biotopstrukturen (§9(1)25b BauGB)**

In der Pflanzbindungsfläche sowie an das Plangebiet angrenzend liegen mehrere Biotop. Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Anlagen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)**

**Konfliktvermeidende Maßnahmen:**

  - 0V Ökologische Baueingliederung
  - Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durch eine ökologische Baueingliederung 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 unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
  - 2V Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumanprüche - Feldhamster sowie bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel
  - Vor Beginn der Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist sicherzustellen, dass keine balaufenden Feldhamsterbaue und keine Vogelbruten vorhanden sind. Eine Baufeldfreigabe 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 ab Baubeginn im Sommer im Frühjahr des gleichen Jahres.
  - Bei geplantem Baubeginn im Frühjahr: Im Baufeld muss spätestens ab 01. März bis zum Beginn der Baumaßnahmen eine Schwarzbrache hergestellt werden (vegetationsfreier, eingeebener Zustand). Diese muss bis Baubeginn oder maximal bis zum 30. September vegetationsfrei gehalten werden (mindestens alle vier Wochen fein geegte Schwarzbrache), um ein Ansiehlen von Vögeln und eine Einwanderung von Feldhamstern zu vermeiden.
  - Die Herstellung der Schwarzbrache ist nur möglich, wenn nachweislich keine Feldhamster im Baufeld überwintern - fachgutachterliche Kontrolle.
  - Bei geplantem Baubeginn im Sommer: Ansaat des Baufeldes inkl. aller Nebenfächern 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 mit Belassen der Stoppel. Eine Ernte vor einem späteren Zeitpunkt ist auch bis spätestens Anfang September möglich, dann besteht jedoch die geringe Gefahr einer Einwanderung von Feldhamstern, da die Felder 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 Vogelbruten
  - Kann ein balaufender Feldhamsterbaue oder eine Vogelbrute vor dem Baubeginn nicht sicher ausgeschlossen werden, muss in Absprache mit den Naturschutzbehörden das weitere Vorgehen festgelegt werden. Ggf. müssen Bauarbeiten in einem Teilareal ausgesetzt werden bis Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden können.
  - Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Beginn von Eingriffen in den Boden, muss die fachgerechte Baufeldfreistellung dokumentiert und die Dokumentation den Naturschutzbehörden vorgelegt werden.
  - 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 Bahngelände und angrenzender Obstärten (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 Vogelbruten durch fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können. In diesem Fall bedarf es einer Ausnahmegenehmigung 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 Einzelstäuchern oder Sträuchern, um die Kullisenwirkung für Felderchen zu minimieren und keine Ansetzarten für Greifvögel zu schaffen.
  - 6V Entwicklung artreicher Vegetationsbestände innerhalb der Solaranlage
  - Einsaat des Betriebsgeländes mit artreicher, autochthoner Gras- und Kräutermischungen.
  - Extensive Nutzung des Unterwuchses durch extensive Mahd oder Beweidung mit Schafen.

- Durchlässige Umzäunung zur Minimierung der Barrierewirkung
- Die Einzäunung ist ohne Zaunsockel herzustellen. Für die Durchlässigkeit ist ein Mindestabstand von 20 cm vom Boden einzuhalten.
- Verzicht auf Beleuchtung oder Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- 8V Verzicht auf Beleuchtung oder Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Auf eine Beleuchtung ist zu verzichten. Falls eine Beleuchtung unverzichtbar ist, muss sie in Zeildauer 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 2.400 Kelvin für die Beleuchtung, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist. Eine Abstrahlung nach oben und zu den Seiten ist zu verhindern.
- 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:
- 1ACEF Feldhamster- und feldvögelgefährdende Bewirtschaftung
- Es müssen folgende Lebensraumverluste kompensiert werden:
- Drei Reviere der Feldlerche (Leitart) - Für jedes betroffene Feldlercherevier entsteht ein Kompensationsbedarf von 0,5 ha Fläche, insgesamt sind somit 1,5 ha Fläche für den Ausgleich notwendig.
- 3 ha Lebensraumverlust für den Feldhamster (Sondergebietliche innerhalb des 350 m-Puffers um die Feldhamsterbaue). Der Lebensraumverlust für den Feldhamster ist durch eine geeignete leuchtstärkerfördernde Bewirtschaftung auf 50 % der Verlustfläche im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Der räumliche Zusammenhang ist gegeben, wenn die Kompensation innerhalb des 350 m-Puffers um das Eingriffsbereich 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.
- Feldlerche: Flächen müssen folgende Abstände zu Vertikalkulissen einhalten: > 50 m zu Einzelbäume, > 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen (1-3 ha) > 160 m zu geschlossenen Gehölzkuhlen.
- Feldhamster: Maßnahmen müssen Bodenwerte von mindestens 60 gemäßig der Bodenschätzung aufweisen. In geringem Umfang (max. 0 - 20 %) können geringwertigere Bodenwerte vorliegen.
- Für Feldhamsterflächen gelten folgende Abstandsregeln: > 100 m zu Siedlungen > 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 Vorgewender können zu einfacher Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angelegt 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 Getreides mit doppelten Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel, insbesondere Feldlerche. Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10, auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilmiete 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 Problemkrüatern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkaufspezifischen Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwachses erlaubt. Als Getreide sollte Winter- 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 Siegelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schroffschritt im Ansaats ist erlaubt. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage 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 Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist gemäß Düngverordnung im Winterausgang ab 01.02. 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 Ernteverzicht bis zum 01.10, auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlassenen Stoppebrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.

- Zeitliche Befristung (§9(2) BauGB)**

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen 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.

- 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 baugestaltlicher 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

- Rückbaupflichtung**

Der Vortrabentwurf verpflichtet sich nach vollständiger Aufgabe der PV-Nutzung zum ober- und unterirdischen Rückbau der Anlage (inklusive der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) in eine ackerbauliche Nutzfläche.
- Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jede, der auf dem Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

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

Um später evtl. geschotterte Steilplätze und Zufahrten wieder zu fruchtbareren Ackerböden umzuwandeln zu können ist eine Trennlinie unter den Schotter einzubauen:

Um Bodenverdichtungen im Acker zu vermeiden sind die Bauarbeiten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen.

Bodenkontaminationen, die bei Aufbau oder Abbau der Module entstehen können, sind zu vermeiden und nach Abbau durch Bodenuntersuchungen zu überprüfen und zu sichern.
- 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.
- 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 Denkmalgeschützebehörde 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 befiehlt 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 freigeht 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 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 Bodenschicht 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.
- 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, Funkenflug, Bremsstaub, elektromagnetische Beeinflussungen 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 Bundesimmissionsschutzgesetz

## VI. 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 und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage'
  - Füllschirma der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Grundflächenzahl
max. zulässige Modulhöhe	
max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe	
- Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone
- Baugrenze (§9(1)2. BauGB)**
  - Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**
  - Offentliche Verkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)**
  - pfg1 Flächen zur Anlage von extensivem Dauergrünland (§9(1)25a BauGB)
  - pfg2 Planinterne Ausgleichsfläche (§9(1)20 BauGB)
  - pfg1 Anlage einer Blühfläche (Wildkrautmischung)
  - pfg2 Anlage eines streifenförmigen Mischanbaus von Blühstreifen, Luzerne und Getreide ('3-Streifen-Modell')
  - Umzengung 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
- Sonstige Planzeichen**
  - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
  - ▼ Zufahrt

## VII. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotope nach Art. 23 BayNatSchG
- Bodendenkmal

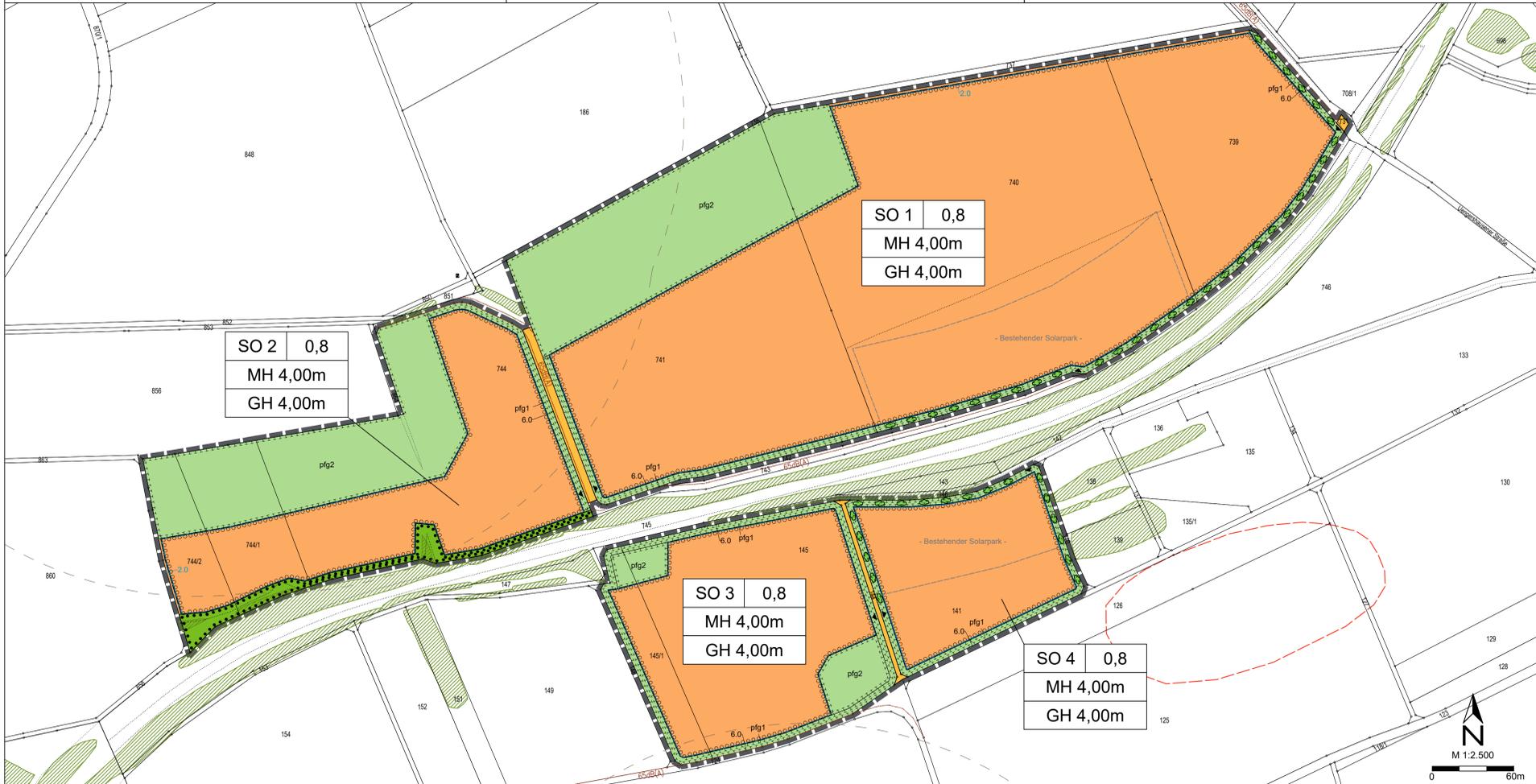
## VIII. Zeichnerische Hinweise

- 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'



- (BlmSchG), 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 Überschneiden der Bahnhofs- bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängelassen Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch die Bau einer Überschneidungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneeinsatz 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 Bahnherrung 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.
  - Reinigung der Module**

Zur Reinigung der Photovoltaikmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
  - Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffregelung nach NatSchG**

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

Der Lagesplan im M 1:2.000 wurde auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystems (ALKIS) mit Stand vom Mai 2023, durch die Kfärie GmbH in Weikerheim erstellt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Entwurf zeichnerischen Teil mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

## V. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2024 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Beratung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 08.03.2024 bis 12.04.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2024 hat in der Zeit vom 08.03.2024 bis 12.04.2024 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 ausgestellt.
- Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Markt Reichenberg, den \_\_\_\_\_ (Signet)

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

7. Ausgefertigt

Markt Reichenberg, den \_\_\_\_\_ (Signet)

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 \_\_\_\_\_ (Signet)

1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

## Entwurf

# 1. Änderung des Bebauungsplans 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen'

Gemarkung Albertshausen  
Markt Reichenberg  
Landkreis Würzburg  
Stand: 18.06.2024  
Änderung gegenüber der Fassung vom 20.02.2024 sind in grün markiert.



1. Änderung des BPs 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen'

KLARLE GMBH  
BACHGASSE  
97990 WEIKERHEIM  
WWW.KLARLE.DE