

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzonenverordnung (PlanZV)
Bayerische Bauordnung (BayBO)
Gemeindeordnung Bayern (GO)

Die festgesetzten Begrümmungsmaßnahmen 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 eventueler Schädelpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.

II. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB

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

- 1. 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 für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher und sonstige Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen 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 Wartungszwecke zulässig.
Außer für Brandschutzmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.
2. 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 Geländeoberfläche festgesetzt.
Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
3. 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. Löschwassererrichtungen).
4. 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 Quacke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.
Im Bereich unter / zwischen den Modulen kann standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut zum Einsatz, z.B. 'Solarpark' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland.
Auch eine Mähdulfbearbeitung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat 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 Anwachen 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. 8 cm, so dass Bodenlebewesen weitgehend geschont werden.
Die Fläche unter den Modulen kann zur Blüte kommen.
Samerstände entwickeln und damit auch für Vögel und Insekten im Herbst und Winter einen Lebensraum bieten.
Diese Agrar- und Altsaatenbestände können noch bis in das zeitige Frühjahr stehen bleiben und werden erst ab März einmal jährlich gemäht.
5. 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 BNatSchG).
6. Schutz der Biotopstrukturen (§9(1)25b BauGB)
In der Pflanzbindungsfläche sowie an das Plangebiet angrenzend liegen mehrere Biotope.
Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Anlagen 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:
ov 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 unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
2V Baufelddrainage unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche - Feldhamster sowie bodenbrütende Wiesen- und Ackerenvögel:
Vor Beginn der Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist sicherzustellen, dass keine belaufenen Feldhamsterbaue und keine Vogelnester 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 Morbiditätsrisiko 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 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 Anfließen 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 Nebenfleichen 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 zu einem späteren Zeitpunkt ist auch bis spätestens Anfang September möglich, dann besteht jedoch die geringe Gefahr einer Einwanderung von Feldhamstern, die die Felder in der Umgebung nach der Ernte keine Deckung mehr bieten und Tiere absterben müssen.
- 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 benutzbare Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe).
Der letzte Mähtrieb 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 doppelter Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel, insbesondere Feldlerche.
Entwehrt wird der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche.
Teilenteile 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 Problemkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmischung mit einem problemkrautspezifischen Herbizid (bei 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 Siegelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lockigen Bestands einzusäen.
Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen.
Ein Schröpschnitt im Ansaatsjahr ist erlaubt; Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemäht 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 zu verzichten.
Die Ausbringung von löslichen 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 Entwehrt bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verteilten Stoppelbrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.
8. Zeitliche Befristung (§9(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.

Extensive Nutzung des Unterwuchses 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 energieeffizienter Leuchtmittel
Auf eine Beleuchtung ist zu verzichten. Falls eine Beleuchtung unverzichtbar ist, muss sie in Zeitaud 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 oder zu den Seiten ist zu verhindern.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG: Um die Verbotsatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 zu verhindern, sind folgende Maßnahmen vor Baubeginn funktionsfähig herzustellen:
IACEF Feldhamster- und feldvögelgefährdende Bewirtschaftung
Es müssen folgende Lebensraumverluste kompensiert werden:
- Drei Reviere der Feldlerche (Leitart) - 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 (Sondergebietsfläche innerhalb des 350 m-Puffers um die Feldhamsterbaue). Der Lebensraumverlust für den Feldhamster ist durch eine geeignete feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf 50 % der Verlustfläche in räumlicher Zusammenhang auszugleichen. Der räumliche Zusammenhang ist gegeben, wenn die Kompensation innerhalb des 350 m-Puffers um das Eingriffsgelbiet 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 (pg2) verlegt und stellt einen Teil der Maßnahme IACEF 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 Gehölzhecken.
- Feldhamster: Maßnahmenflächen müssen Bodenwerte von mindestens 6,0 gemäß der Bodenschätzung aufweisen. In geringem Umfang (max. 0 - 20 %) können geringwertige 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 Mischbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide ('3-Streifen-Modell')
Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche entspricht dem aktuellen Stand der Praxis:
Es werden folgende Bewirtschaftungsaufgaben festgesetzt:
- Mischbau 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 Vorgegarden können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht ausgerollt 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 benutzbare Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtrieb 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 doppelter Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel, insbesondere Feldlerche. Entwehrt wird der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilenteile 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 Problemkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmischung mit einem problemkrautspezifischen Herbizid (bei 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 Siegelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lockigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schröpschnitt im Ansaatsjahr ist erlaubt; Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemäht 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 zu verzichten. Die Ausbringung von löslichen 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 Entwehrt bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verteilten Stoppelbrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.

9. Ordnungswidrigkeiten (§213 BauGB)
Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

III. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
1. Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen, sofern sie 0,20 m Bodenfreiheit, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Diese Einfriedungen erzeugen - abweichend von Art. 6 BayBO - keine eigenen Abstandsflächen.

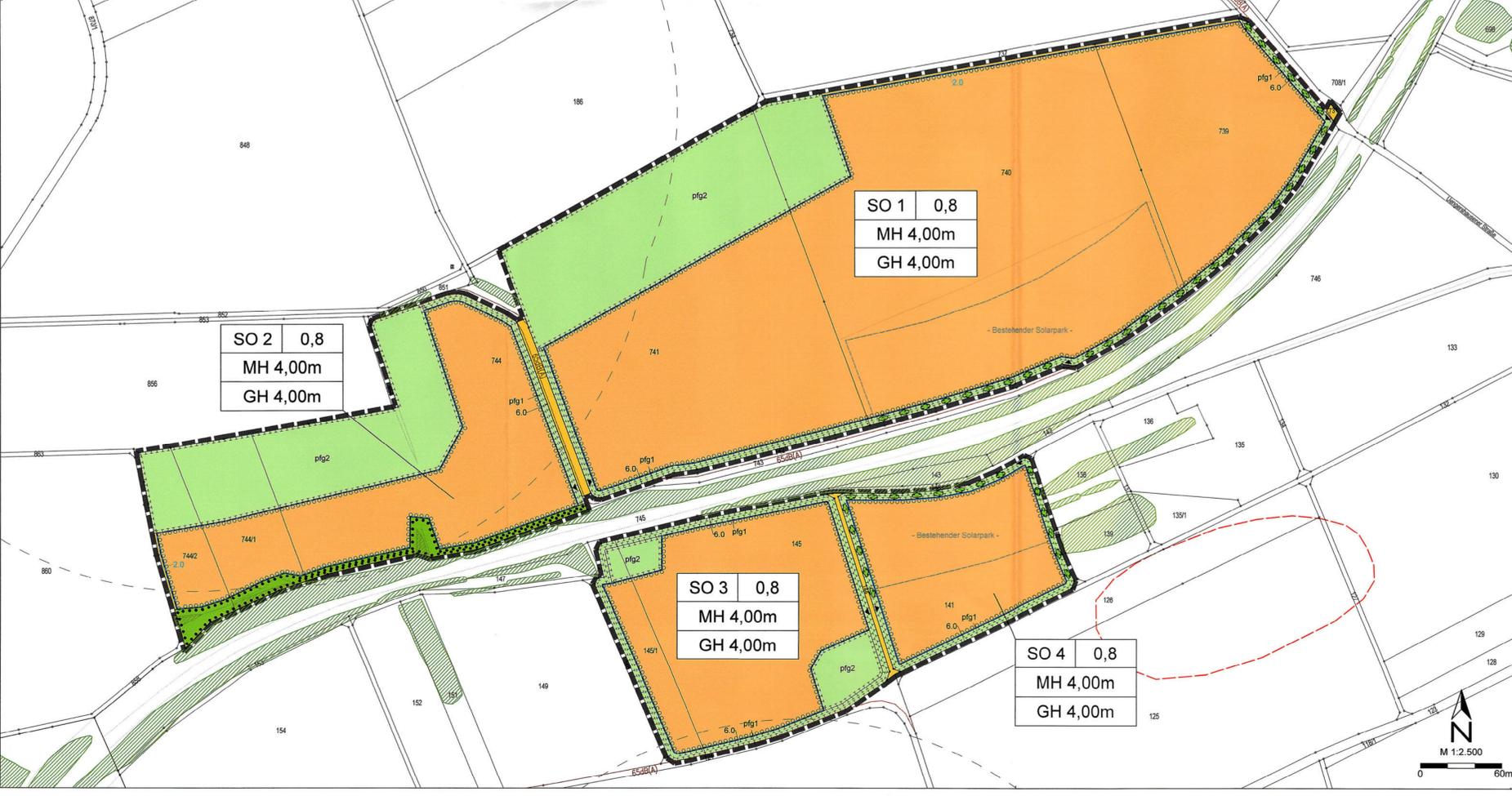
IV. Hinweise

- 1. Rückbauverpflichtung
Der Vorhabensträger verpflichtet sich nach vollständiger Aufgabe der PV-Nutzung m-ober- und unterirdischen Rückbau der Anlage (inklusive der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen) in eine ackerbauliche Nutzfläche.
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 Erdmannbewegungen ist die Trennung des Oberbodens vom Unterboden sicherzustellen. Fremdbodenimport ist zu untersagen.
Um später evtl. geschotterte Stellplätze und Zufahrten wieder zu fruchtbaren Ackerboden umwandeln zu können ist eine Trennfolie unter den Schotter einzubauen.
Um Bodenverdrichtungen 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.
3. Alllasten
Im Plangebiet sind keine Alltätigkeiten 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
Städteostlich 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 Bodendenkmaller unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Wer Bodendenkmaller 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmaller 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 Bodendenkmaller sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Bauauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
5. Niederschlagswasser
Die schadhlose 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.
6. Landwirtschaft
Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Ansprüche gegenüber der Landschaft auf Schadensersatz wegen Beschädigung oder erhöhtem Reinigungsaufwand der Betriebsanlage, 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 Bahnanlagen können Immissionen wie Lärm- und Körperschall, Erschütterungen, Abgas, Lärm, Funkflut, Stromausfall, 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, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
8. 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 Quacke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen.
Im Bereich unter / zwischen den Modulen kann standortgerechtes, zertifiziertes, gebietsheimisches Saatgut zum Einsatz, z.B. 'Solarpark' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland.
Auch eine Mähdulfbearbeitung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat 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 Anwachen 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. 8 cm, so dass Bodenlebewesen weitgehend geschont werden.
Die Fläche unter den Modulen kann zur Blüte kommen.
Samerstände entwickeln und damit auch für Vögel und Insekten im Herbst und Winter einen Lebensraum bieten.
Diese Agrar- und Altsaatenbestände können noch bis in das zeitige Frühjahr stehen bleiben und werden erst ab März einmal jährlich gemäht.

ausgeschlossen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Betrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden können, ausgeschlossen.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- /Hilfsgeräten (z.B. (Mokki) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe 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 Kraneverweigerung abzusprechen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerrdung 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. Reinigung der Module
Zur Reinigung der Photovoltaikmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
10. Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG
Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
11. Monitoring
Zur Sicherstellung der Entwicklung und Pflege der Flächen ist ein Monitoring notwendig. Hinsichtlich des Umfangs des Monitorings wird auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen.
12. Planunterlagen
Der Lageplan im M 1:2.000 wurde auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskataster Informations-systems (ALGIS) mit Stand vom Mai 2023, durch die Kärle 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 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

V. Verfahrensvermerke

- 1. 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.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung 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.
3. 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.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 28.06.2024 bis 31.07.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 28.06.2024 bis 31.07.2024 öffentlich ausgeteilt.
6. Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.09.2024 den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom 17.09.2024 als Satzung beschlossen.
7. Mark Reichenberg, den 18. SEP. 2024
1. Bürgermeister Stefan Hemmerich
8. Mark Reichenberg, den 2.8. OKT. 2024
1. Bürgermeister Stefan Hemmerich
9. Mark Reichenberg, den 18. NOV. 2024
1. Bürgermeister Stefan Hemmerich

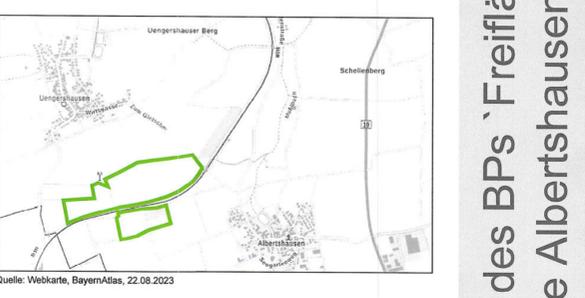


VI. Zeichnerische Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 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)
Füllschema 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)
Öffentliche 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)
pg1 Anlage einer Blühfläche (Wildkräutermischung)
pg2 Anlage eines streifenförmigen Mischbaus 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
7. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Biotop nach Art. 23 BayNatSchG
Bodendenkmal
8. 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

1. Änderung des Bebauungsplans 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen'

Gemarkung Albertshausen
Markt Reichenberg
Landkreis Würzburg
Stand: 17.09.2024



VII. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotop 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



1. Änderung des BPs 'Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen'