

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. 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 18.12.19990 (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. 286)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), 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 mit tiefstrukturiertem Frontglas und ohne Stein- oder Betonfundamente.
Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher und sonstige Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, usw.). Des Weiteren ist ein Weg aus versickerungsfähigen Materialien 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 Gelände festgesetzt.
Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,50 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauGB und §23 BauNVO)**
Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedungen, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasserreinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- Pflanzgebot (§9(1)20, 25a, 25b BauGB)**
Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Sondergebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen. Es kommt standortgerechtes, autochthones Saatgut zum Einsatz.
Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
Im südöstlichen Bereich und in den Schutzstreifen der Freileitungen wird das Pflanzgebot pfg1 festgesetzt. Auf der Fläche des Pflanzgebietes 1 (pfg1) soll ein extensiv genutzter Saum als Blühwiese umgesetzt werden.
Dominante, ausdauernde Unkräuter wie Quecke und Ackerdistel sind vor der Aussaat zu entfernen. Es kommt standortgerechtes, autochthones Saatgut zum Einsatz, z.B. 'Blühwiese' der Firma Rieger-Hofmann oder 'Feldraine und Säume' der Firma Saaten Zeller, Ursprungsgebiet 11, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland einzusäen. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September durchzuführen. Die Samen sind obenauf auszubringen und anzuzahlen. Auch eine Mahdglutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Jährlich erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszuhagern. Die erste Mahd erfolgt ab 15. Juni, das Mahgut wird abtransportiert. Das Abräumen erfolgt möglichst erst am nächsten Tag, um den Wirbelloren ein Abwandern zu ermöglichen. Das Mahgut wird abtransportiert, wobei ein Teil zeitweise als Heu auf der Fläche liegen bleibt, um das Aussamen von Blütenpflanzen zu gewährleisten. Ein zweiter Schnitt sollte nach einer mindestens 8-wöchigen Ruhezeit, also frühestens ab Mitte August bis Ende August bis 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.
Entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze werden auf den Flächen des Pflanzgebietes pfg2 zweireihige Hecken angelegt. Hierfür sind standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Eingrifflicher Weißdorn oder Salweide zu verwenden.
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen. Der Bauherr ist verpflichtet, der UNB spätestens 2 Jahre nach Genehmigung unaufgefordert eine Fotodokumentation über die Umsetzung der Pflanzgebote zukommen zu lassen.
Die als Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (§9 (1) 20 BauGB)**
Maßnahme V1 Begrenzung des Baufeldes
Zum Schutz von angrenzenden Biotopstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
Maßnahme V2 Beschränkung der Bauzeit
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44. BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin zu untersuchen.

CEF-Maßnahme 1 Feldlerche
Durch den Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlage geht Lebensraum der Feldlerche (*Alauda arvensis*) verloren. Innerhalb des Plangebietes wurde ein Brutpaar festgestellt. Auf unmittelbar angrenzenden Ackerflächen wurden keine Brutreviere festgestellt, die durch den Bau des Solarparks beeinträchtigt werden könnten.
Als CEF-Maßnahme ist ein mehrjähriger Blüh- oder Brachestreifen mit 0,5 ha anzulegen. Dieser 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 (Ansichtswarte für Greifvögel) ist einzuhalten.
Zur Einsaat ist autochthones, regionales Saatgut zu verwenden. Die Hälfte der Fläche wird in einem zweijährigen Turnus neu eingesät, so dass sowohl ein einjähriger als auch zweijähriger Bestand vorhanden ist. Alternativ ist die Anlage eines Brachstreifens möglich, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten jedoch nicht bewirtschaftet wird. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.
Bei der Ansaat (Ansaatdichte 1g/m², Ansaat im Spätjahr) wird autochthones, regionales Saatgut verwendet, z.B. „Schmetterlings- und Wildbienenaum“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland oder „Veitshöchheimer Bienenweide Süd“ der Firma Saaten Zeller. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig. Der Streifen hat eine Breite von mindestens 10 m. Die Hälfte der Fläche wird in zwei- bis dreijährigem Turnus gemulcht und neu eingesät, so dass immer ein einjähriger sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist. Die Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Eine einjährige Buntbrache mit Umbruch zwischen August und Dezember ist zur Förderung der annuellen Segetalarten kleinräumig möglich.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahme sind im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen. Dabei ist die strukturelle Eignung der Fläche zu prüfen und die ggf. festgesetzten Pflegemaßnahmen anzupassen.

- 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 ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als "landwirtschaftliche Fläche" zurückzuführen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 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. Hinweise

- Rückbauverpflichtung**
Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Rückbau wird im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.
- 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).
- Landwirtschaft**
Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
Es ist ein ausreichender Abstand (min. 0,5m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.
- 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.
- Brand- und Katastrophenschutz**
Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage 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.

IV. 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 durchschnittlich 0,20 m Bodenfreiheit, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Diese Einfriedungen erzeugen - abweichend von § 5 LBO - keine eigenen Abstandsflächen.
- Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)**
Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

V. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat 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.
- Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Ochsenfurt, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks

7. Das Landratsamt Würzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____, AZ _____ gem. §10(2) BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Stadt Ochsenfurt, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß §10(3)HS1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

Stadt Ochsenfurt, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks



VI. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
Füllschema der Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung
maximal zulässige Modulhöhe
maximal zulässige Gebäudehöhe
Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone
MH = Modulhöhe
GH = Gebäudehöhe
- Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)**
Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- 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)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§9(1)25a BauGB)
Anlage eines extensiven Saums
Anlage von Heckenstrukturen (zweireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

VII. Zeichnerische Hinweise

- Kabeltrassen mit Schutzstreifen
 - Befestigter Fahrbahnrand (digitalisiert)
 - 40m Bauverbotszone / 100m Beschränkungszone / 200m EEG-Abstand
 - Grundstücksgrenze
 - 111 Flurnummern bestehender Grundstücke
 - Gemeindegrenze
- Planunterlagen:
ALK-Daten (05.2022)
- Der Bebauungsplan 'Erweiterung Photovoltaikanlage Erlach' besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als separate Satzung.

Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Erweiterung Photovoltaikanlage Erlach'

Gemarkung Erlach
Stadt Ochsenfurt
Landkreis Würzburg
Stand: 30.06.2022



Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 27.05.2022