



### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadengesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baualandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzuchtverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baualandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des vierten Änderungsgesetzes vom 2007/2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Aufbaufähigkeitsgesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

### Zeichenerklärung

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO; § 11 BauNVO)

Sondergebiet SO "Freiflächenphotovoltaikanlage und Energiespeicher" (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)	
SO	0,75
Flächennutzung	MH+3,5m u. GOK
a	WH+4,5m u. GOK

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Flächennutzung	Dachform
a	Modulhöhe (MH)
	Bauweise
	Wandhöhe (WH)

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

#### 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzgebot Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Erhaltungsgebot Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Nummer der Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Wirtschaftsweg Bestand
- Wirtschaftsweg Neu

#### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 6. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Odenwald"

#### 7. Hinweise

- Trafostationen bzw. Speichergebäude ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 12 BauGB)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Bundeslandgrenze
- Zaun
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

### Textteil

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage und Energiespeicher nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (z.B. Modulstiele mit Solarmodulen)
  - Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie
  - Technische Nebenanlagen der unter 1. und 2. bezeichneten Anlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorstationen, etc.)
  - Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen und Kabelgräben

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Das Ende der Nutzungsdauer wird auf 31.12.2062 festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung für den gesamten Geltungsbereich incl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Der Vorhabensträger ist nach Ende der Nutzungsdauer zum Rückbau aller ober- und unterirdischen baulichen Anlagen verpflichtet.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,75 festgesetzt. Sie umfasst die von den Solarmodulen überdeckte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden, die Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) wie Trafostationen und Speichergebäude sowie befestigte Zufahrtswege für die Feuerwehr, Ausgleichsflächen fließen bei der Ermittlung der GRZ nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
Trafostation: Wandhöhe (WH) bis max. 4,50 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche.  
Nebenanlagen: Wandhöhe (WH) bis max. 4,50 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände

(GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche.  
Photovoltaikmodule:  
Modulhöhe (MH) max. 3,50 m über Oberkante natürlichem Gelände (GOK)  
Der Mindestabstand zwischen den Solarmodulen auf den Modulstiele und der Geländeoberkante beträgt 0,60 m.

**1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Es wird die abweichende Bauweise (a) unter der Maßgabe festgesetzt, dass Photovoltaikmodule mit Längen >50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Dachform

Zugelassen wird ausschließlich das Flachdach.

#### 2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen aus aus Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe bis max. 2,50 m (einschließlich Übersteigenschutz) über OK natürlichem Gelände auszuführen. Für die tierökologische Durchlässigkeit sind die Einzäunungen für Tiere bis mindestens zur Größe von Feldhasen durchlässig zu gestalten. (Zaunabstand zum Boden mind. 0,20 m). Zufahrtstore bis zu einer max. Breite von 8,0 m sind zulässig (incl. Unterbrechung der Randeinfriedung). Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten. Ausgleichsflächen sind nicht einzuzäunen.

#### Grünordnung

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft (Ausgleichsflächen) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB).  
**Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer biologischen Bauleitung zu übernehmen. Ein Abschlussbericht ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Nach Baufertigstellung bzw. Neuanlage der CEF-Flächen ist für die Dauer von 2 - 3 Jahren durch einen Fachplaner/Biologen ein artenschutzfachliches Monitoring für die Feldlerche durchzuführen.**

#### Interne Ausgleichsmaßnahmen:

**Vermeidungsmaßnahmen:**  
Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelstandes des Geltungsbereiches sind die Räumungsarbeiten im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. (29.) Februar durchzuführen. Wird der Eingriff während der Brutzeit durchgeführt, ist sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel vorhanden sind, z. B. durch die Anlage einer Schwarzbrache (Maßnahme 1.1 V).  
Der Lesesteinhaufen im Nordwesten des Geltungsbereiches ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu sichern (Bauzaun) (Maßnahme 1.2 V).  
Die bestehende Hecke am Südrand des Geltungsbereiches ist während der Bauphase zu schützen (Bauzaun) (Maßnahme 1.2 V).

#### Die Schutzzaun um die PV-Anlage ist so zu gestalten, dass Kleintiere (Hasen, Igel) ihn passieren können (20 cm Abstand zum Boden) (Maßnahme 1.3 V).

Vor Baubeginn sind nicht saure Amperpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfällers abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen (Maßnahme 1.4 V).

Um eine Beeinträchtigung der weiteren Vogelarten im Umfeld des Geltungsbereiches zu vermeiden, sind die angrenzenden Bereiche vor einem Befahren zu sichern. Baumaschinen und -materialien sind im Bereich der Eingriffsfäche abzustellen bzw. zu lagern (Maßnahme 1.5 V).

#### Gestaltungsmaßnahmen:

Alle krautigen Vegetationsbestände (Wiesen, Säume) sind zweischüblig zu bewirtschaften (Mitte Juni und Ende September), das Schnittgut ist zumindest beim ersten Schnitt, von der Fläche zu entfernen. Die gesamte Ackerfläche (PV-Anlage und Grünstreifen) ist mit Grünland regionaler Herkunft (Region 21) einzusäen. Im Bereich des Grünstreifens (Maßnahmen 2.2 - 2.4 G) ist die Wieseneinrichtung um die Arten (Wirbelrost, Mittlerer Klee, Tüpfel-Hartheu und Gewöhnlicher Dost zu erweitern (Maßnahme 2.1 G).

#### Zur Einbindung in die Landschaft ist die gesamte PV-Anlage mit einem Grünstreifen zu umgeben (Maßnahmen 2.2 G - 2.4 G).

- Am Südrand der PV-Anlage ist eine durchgehende Hecke anzulegen, die Anpflanzung mit Heckenpflanzen der Pflanzliste Gehölze ist auf einen 2,5 m breiten Streifen in der Mitte des Grünstreifens zu beschränken (Maßnahme 2.2 G).
- Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Umgrenzung sind im Abstand von ca. 10 m ca. 10 m lange und 2 m breite Heckenstreifen zu pflanzen, die Heckenstreifen sind in der Mitte des Grünstreifens anzulegen (Maßnahme 2.3 G).
- Im Bereich des Steinriegels im Nordwesten der PV-Anlage ist im Bereich des Grünstreifens eine Saummischung einzusäen (Maßnahme 2.4 G).

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach saP (CEF-Maßnahmen):

Der potenzielle Verlust von 8 Brutrevieren der Feldlerche ist durch die Schaffung neuer Brutmöglichkeiten bzw. durch Lebensraumoptimierung im Umfeld zu kompensieren. Die Maßnahme wird auf Flur-Nr. 6427 durch die Anlage von in Blühstreifen von jeweils 0,23 ha umgesetzt und dem Bebauungsplan "Solarpark Eichenbühl-Ebenheider Hof" zugeordnet. Die Lage der Blühstreifen ist in Abbildung 4 des Umweltberichtes dargestellt. (Maßnahme 3 ACEF) Die Flächen werden locker mit einer niederwüchsigen regionalen Blümmischung aus einjährigen Kräutern auf der gesamten Fläche eingesät. Die Einsaat erfolgt Ende März/Anfang April.

- Im Herbst nach der Einsaat werden die Streifen mit den Nm. 1 flach bearbeitet. Die Streifen 2 und 3 werden gemäht.
- Im zweiten Jahr werden die Streifen Nm. 2 flach bearbeitet. Die Streifen 1 und 3 werden gemäht.
- Im dritten Jahr werden die Streifen Nm. 3 flach bearbeitet und im darauffolgenden Frühjahr erneut mit einer niederwüchsigen regionalen Blümmischung aus einjährigen Kräutern eingesät.
- Im vierten Jahr werden die Streifen Nm. 1 flach bearbeitet und im darauffolgenden Frühjahr erneut mit einer niederwüchsigen regionalen Blümmischung aus einjährigen Kräutern eingesät.
- Im fünften Jahr werden die Streifen Nm. 2 flach bearbeitet und im darauffolgenden Frühjahr erneut mit einer niederwüchsigen regionalen Blümmischung aus einjährigen Kräutern eingesät.

Ab dem sechsten Jahr wiederholen sich die Punkte 3-5

**Pflanzliste Gehölze:**  
Cornus sanguinea Roter Hartiegel  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn  
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn  
Rosa canina s.l. Hundrose  
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Salix purpurea Purpurweide  
Frangula alnus s.l. Faulbaum  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Ligustrum vulgare Liguster  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
**Ansaatliste für Saumbereiche der neu anzulegenden Eingrünung um die PV-Anlage:**  
Für die Ansaat der Randbereiche der Hecken ist eine Frischwieseneinrichtung (Fetwiese, 5 g/m<sup>2</sup>) regionaler Herkunft zu nutzen (Region 21). Diese Mischung ist im Grünstreifen um die PV-Anlage durch folgende Arten zu ergänzen:  
Cinopodium vulgare -Wirbelrost  
Trifolium medium -Mittlerer Klee  
Hypericum perforatum -Tüpfel-Hartheu  
Origanum vulgare -Gewöhnlicher Dost

### Hinweise

- Denkmalschutz**  
Werden im Zuge der Baumaßnahmen archaische Fundstellen angeschnitten oder Funds (Gefäßscherben, Geräte etc.) gemacht, so ist das Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fundort ist gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.
- Brandschutz**  
Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen, zu befestigen, zu kennzeichnen und jederzeit freizuhalten.

Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2009 geregelt und ist sicherzustellen.

Der DC-Trennschalter zur Unterbrechung des Stromkreislaufes ist im Zugangsbereich zu installieren. Dieser und die Gleichspannungsleitungen sind für die Feuerwehr besonders zu kennzeichnen.

Im Zuge der Errichtung des Solarparks ist ein Feuerwehrplan light auszuarbeiten und mit dem Landratsamt abzustimmen.

Der zuständige Kreisbrandinspektor und die örtliche Feuerwehr sind vor der Inbetriebnahme an der Anlage einzuweisen.

### 3. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahme sind die Anforderungen nach DIN 19731 und DIN 19639 zu beachten. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

### 4. Emissionen

Südlich des geplanten Solarparks befindet sich das Vorranggebiet für Buntstein SSB "Östlich Eichenbühl" (VR SS 8). Ggfs. entstehende Staubbelastungen durch den Betrieb eines Steinbruches sind durch den Solarparkbetreiber zu dämpfen.

## Gemeinde Eichenbühl Landkreis Miltenberg

### Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Solarpark Eichenbühl-Ebenheider Hof" im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB M. 1 : 1.000

Ausarbeitung der Bebauungsplanaufstellung Bürgstadt, 10.06.2022	Nr.	Geändert:	Änderung
	1.	16.09.2022	Änderung zur öffentlichen Auslegung
	2.	19.01.2023	Änderung zum Satzungsbeschluss

JOHANN und ECK  
Architekten - Ingenieure GbR  
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

Verfahrensmark  
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans für einen Teilbereich beschlossen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans für einen erweiterten Bereich beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2022 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2022 hat in der Zeit vom 20.07.2022 bis 19.08.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2022 hat in der Zeit vom 20.07.2022 bis 19.08.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2022 bis 06.01.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2022 bis 06.01.2023 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Eichenbühl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ##.##.### den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2023 als Satzung beschlossen.

Eichenbühl, den .....  
(Gemeinde) (Siegel)

(Günther Winkler, Bürgermeister)

7. Ausgefertigt  
Eichenbühl, den .....  
(Gemeinde)

(Günther Winkler, Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich 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 somit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eichenbühl, den .....  
(Gemeinde) (Siegel)

(Günther Winkler, Bürgermeister)