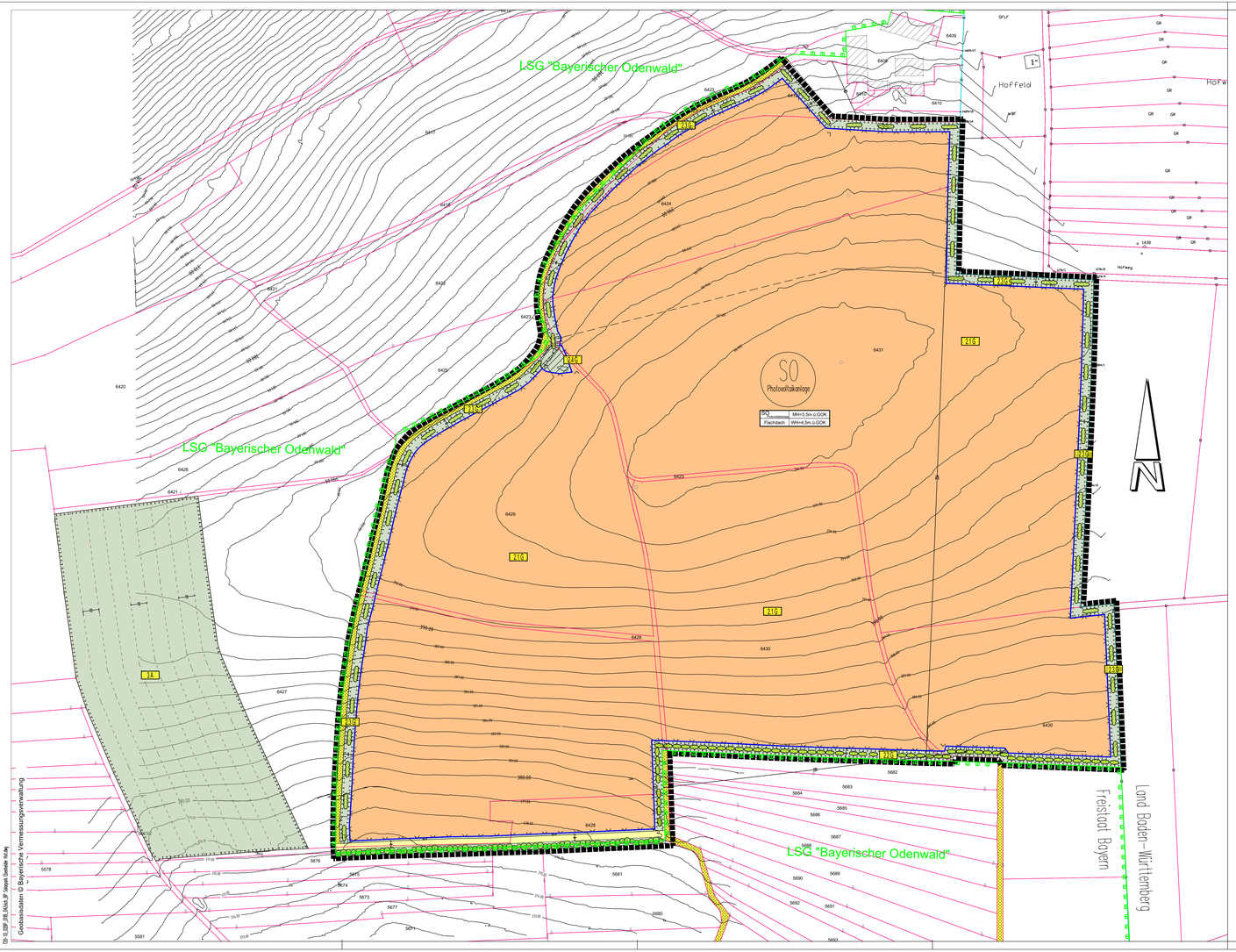

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)
2. Das Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
5. Die Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 18. Dezember1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
7. 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)
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Aufbauhilfegesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

Sondergebiet SO "Freiflächenphotovoltaikanlage und Energiespeicher" (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO			
Ständerbau	MH=3,5m ü.GOK	Art der baulichen Nutzung	Modulhöhe (MH)
Flachdach	WH=4,5m ü.GOK	Dachform	Wandhöhe (WH)

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

Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Pflanzgebot Hecken

Erhaltungsgebot Hecken

2.1 G | 2.2 G | 2.3 G Nummer der Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme
2.4 G | 3 A

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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:

1. Freiflächenphotovoltaikanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
2. Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie
3. Technische Nebenanlagen der unter 1. und 2. bezeichneten Anlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformationsstationen, etc.)
4. 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.
Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
Der Vorhabenträger ist nach Ende der Nutzungsdauer zum Rückbau aller ober- und unterirdischen baulichen Anlagen verpflichtet.

Höhe der baulichen Anlagen

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)

1.2 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise (a) unter der Maßgabe festgesetzt, dass Photovoltaikmodule mit Längen >50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

1.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind aus Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe bis max. 2,50 m (einschließlich Übersteigschutz) 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) gemäß § 9 (1) (20) BauGB

Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.
Der Erfolg der Maßnahmen ist über 4 Jahre in 2-jährigem Rhythmus zu dokumentieren.
Vermeidungsmaßnahmen:
Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestandes des Geltungsbereichs sind die Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende 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**).

Der 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 Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer geeigneten 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 Eingriffsfläche abzustellen bzw. zu lagern. (Maßnahme **1.5 V**).

Gestaltungsmaßnahmen:
Alle krautigen Vegetationsbestände (Wiesen, Säume) sind zweischürig 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 Wiesenmischung um die Arten (Wirbeldost, 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**)

1) 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**).
2) Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Umgrenzungen 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**).
3) Im Bereich des Steinriegels im Nordwesten der PV-Anlage ist im Bereich des Grünstreifens eine Saummischung einzusäen (Maßnahme **2.4 G**).

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 9 Blühstreifen von jeweils 0,23 ha umgesetzt. Die Lage der Blühstreifen ist in Abbildung 4 des Umweltberichtes dargestellt. (Maßnahme **3 A**ext)

Die Flächen werden locker mit einer niederwüchsigen regionalen Blühmischung aus einjährigen Kräutern auf der gesamten Fläche eingesät. Die Einsaat erfolgt Ende März/Anfang April.

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

Ab dem sechsten Jahr wiederholen sich die Punkte 3-5

Pflanzliste Gehölze:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna s.l. Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus s.l. Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticа Echter Kreuzdorn
Rosa canina s.l. Hundsrose
Salix purpurea Purpurweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Ansaatliste für Saumbereiche der neu anzulegenden Eingrünung um die PV-Anlage:

Für die Ansaat der Randbereiche der Hecken ist eine Frischwiesenmischung (Fettwiese, 5 g/m²) regionaler Herkunft zu nutzen (Region 21). Diese Mischung ist im Grünstreifen um die PV-Anlage durch folgende Arten zu ergänzen:
Clinopodium vulgare -Wirbeldost
Trifolium medium -Mittlerer Klee
Hypericum perforatum -Tüpfel-Hartheu
Origanum vulgare -Gewöhnlicher Dost

Hinweise:

Denkmalschutz

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde (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 2008 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.

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

Gemeinde Eichenbühl

Landkreis Miltenberg

Aufstellung des Bebauungsplans

Sondergebiet "Solarpark Eichenbühl-Ebenheider Hof"

im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB **M. 1 : 1.000**

Vorentwurf
Bürgstadt, 10.06.2022
JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure GbR
63927 Bürgstadt , Erlstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung
1.		
2.		

Verfahrensvermerk

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 **##.##.####** ortsüblich 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 **##.##.####** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **##.##.####** bis **##.##.####** beteiligt

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **##.##.####** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **##.##.####** bis **##.##.####** öffentlich ausgelegt.

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

Eichebühl, den .....
(Gemeinde)

.....
(Siegel)

.....
(Günther Winkler, Bürgermeister)