

Stadt Marktbreit

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Sondergebiet Solarkraftwerk Marktbreit“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(=TEIL B)**

Satzung vom 14.10.2024

PLAN SIEHE TEIL A!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) ist mit 0,60 festgesetzt. Die Modulhöhen dürfen die maximal zulässige Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Innerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen (wie Modultische, Wechselrichter-, Verteiler-, Transformatorenstationen) im Rahmen der maximal zulässigen Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände errichtet werden. Die festgesetzte Anlagenhöhe darf punktuell überschritten werden für aufgeständert zu errichtende Überwachungsanlagen bis 8 m über Gelände. Diese Überwachungsanlagen wie auch die Einzäunungen dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

5. Eingrünung der Modulflächen

Die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule sind als extensive Wiesenfläche auszuführen. Hier hat die Ansaat einer entsprechend geeigneten Saatgutmischung für Trockenlagen mit Kräutern zu erfolgen. Der Kräuteranteil der Saatgutmischung (Grundmischung) hat mind. 30% zu betragen. Es ist auf Saatgut des Ursprungsgebietes 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zurückzugreifen (s. auch Hinweis Nr. 7). Jede Form von Nährstoffeintritt sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden usw. ist untersagt.

Es erfolgt eine 2-malige Mahd/Jahr, kein Mulchen. Alternativ ist eine extensive Beweidung (z. B. Schafe, Ziegen) zulässig.

Die Herkunft des regionalen Saatguts ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Einsaat abzustimmen.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Artenschutzmaßnahmen:

Die Baufeldräumung hat außerhalb der Vogelbrutzeit und somit in der Zeit von Oktober bis Februar zu erfolgen. Ist eine Durchführung der Baufeldräumung in dieser Zeit nicht möglich, ist alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache einzuhalten, die spätestens alle 2 Wochen zu bearbeiten ist.

Zur artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) wird auf Punkt 12 unter *Hinweise* verwiesen.

6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 112.398 WP und wird vollständig intern erbracht. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen hierfür insgesamt 1,42 ha zur Verfügung, auf denen ein Ausgleichsumfang von 118.221 WP festgesetzt wird.

Zur Randeingrünung der Modulflächen sind naturnahe Heckenstrukturen (mindestens zweireihig) anzu pflanzen. An den äußereren Saumbereichen der Hecken hat unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut (Magerrasen, basisch) die Ansaat eines artenreichen Gras-Kraut-Saumes trockener Standorte zu erfolgen.

Auf dem östlichen Teil der Ausgleichsfläche erfolgt die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in artenreiche Extensivwiese durch Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut (Grundmischung). Auf dieser Fläche wird die Anpflanzung eines Streuobstbestandes bestehend aus mindestens 29 einheimischen Obstbäumen (H., 3xv., mdb, StU 14-16) mit Erziehungs- und Erhaltungsschnitt festgesetzt. Der Pflanzabstand hat 10 - 12 m zu betragen. Eine extensive Beweidung (z. B. Schafe, Ziegen) ist zulässig.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar in der Pflanzperiode umzusetzen, welche sich an den Abschluss der Bauarbeiten anschließt.

Vorgaben zu den Gehölzpflanzungen:

Für die Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden.

Der Pflanzabstand der Heckengehölze hat 1,5 x 1,5 m. Die Randeingrünung ist lückig (gemäß Planeintrag) zu gestalten, wobei am Südrand größere Lücken (gemäß Planeintrag) und keine höherwüchsigen Gehölze vorzusehen sind. Es sind Arten der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 2xv, ob/mDb., StU 12 - 14
- vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Artenliste 1: Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Artenliste 2: Streuobstbäume

Juglans 'Geisenheimer Nr. 26'	Walnuss
Malus 'Ariwa'	Spätsorte
Malus 'Ananasrenette'	Herbstsorte
Malus 'Berner Rosenapfel'	Herbstsorte
Malus 'Danziger Kantapfel'	Herbstsorte
Malus 'Gravensteiner'	Frühsorte
Malus 'Jakob Fischer'	Frühsorte
Malus 'Kaiser Wilhelm'	Herbstsorte
Malus 'Resi'	Herbstsorte
Malus 'Retina'	Frühsorte
Malus 'Rewena'	Spätsorte

Malus 'Rheinischer Bohnapfel'	Spätsorte
Malus 'Rheinischer Winterrambur'	Spätsorte
Malus 'Schöner von Nordhausen'	Herbstsorte
Malus 'Topaz'	Spätsorte
Malus 'Welschisner'	Spätsorte
Prunus avium 'Große Schwarze Knorpel'	Spätsorte
Prunus avium 'Hedelfinger'	mittelfrühe Reife
Prunus avium 'Regina'	Spätsorte
Prunus avium 'Burlat'	frühe Reife
Prunus domestica 'Fränkische Hauszwetschge'	mittelfrühe Reife
Prunus domestica 'Jojo'	mittelfrühe Reife
Prunus domestica 'Viktoriapflaume'	mittelfrühe Reife
Prunus domestica 'Wangenheim'	mittelfrühe Reife
Pyrus 'Doppelte Philippssbirne'	Spätsorte
Pyrus 'Gellerts Butterbirne'	Frühsorte
Pyrus 'Gute Graue'	Frühsorte
Pyrus 'Sousbirn'	Spätsorte
Pyrus 'Stuttgarter Geißhirtle'	Mittelfrühe Reife

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissenschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserrwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

Vorgaben zu den Ansaatflächen:

Für die Ansaatflächen ist auf regionales Saatgut des Ursprungsgebietes 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zurückzugreifen (s. auch Hinweis Nr. 7). Der Kräuteranteil der Saatgutmischung hat mind. 30% zu betragen. Der Herkunftsachweis für das regionale Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Einsaat zu übermitteln.

Im Bereich des den Hecken vorgelagerten Gras-Kraut-Saumes erfolgt eine einmalige Mahd / Jahr (ab Mitte September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Form von wiederkehrendem Nährstoffeintrag, Düngung und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Eine extensive Beweidung (z. B. Schafe) ist zulässig.

Im Bereich der Streuobstwiese ist eine 2-malige Mahd / Jahr durchzuführen (erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Form von wiederkehrendem Nährstoffeintrag, flächiger Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. ist zu verzichten. Eine Erhaltungsdüngung der Obstgehölze mit organischem Dünger ist zulässig. Eine extensive Beweidung (z. B. Schafe, Ziegen) ist zulässig.

Eine Erhaltungsdüngung auch auf Wiesenflächen darf erfolgen, wenn sie jeweils vor ihrer Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

Grundsätzlich gilt, dass die Herkunft des regionalen Saatguts mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Einsaat abzustimmen ist.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzäunung

Die Einzäunung darf eine Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigschutz nicht überschreiten. Die Zäune haben einen Bodenabstand von mind. 20 cm aufzuweisen.

2. Verkehrsflächen

Die temporär genutzten Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine. Daher bleiben diese bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

3. Farbgebung

Für die Stationsgebäude sind nur gedeckte Farben zulässig.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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 DSchG:

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Belange der Landwirtschaft

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Emissionen sind zu tolerieren.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß AG BGB Art. 47 und 48 sind zu beachten.

Bei der Einzäunung ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Bei Auftreten giftiger Neophyten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob und inwieweit vom unter A Punkt 5 und A Punkt 6 festgesetzten Herbizidverbot ausnahmsweise abgewichen werden kann.

3. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen

lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

4. Bodenschutz

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Um möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Um die geschotterten Bereiche (Zufahrten) wieder zu fruchtbarem Ackerboden umwandeln zu können, ist eine Trennfolie (Geotextil) unter den Schotter einzubauen.

5. Grundwasserschutz

Sollte eine Reinigung der Photovoltaikelemente erforderlich werden, ist darauf zu achten, dass dies nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgt.

Sofern elektrische Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Trafos mit Ölkühlung) errichtet werden, ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

6. Brandschutz

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind, falls zutreffend und im Brandschutznachweis gefordert, gemäß den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen, mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach DIN 4066 ist anzubringen.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Das Objekt muss mit den Löschfahrzeugen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus ohne Beeinträchtigung angefahren werden können. Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind mit einem Feuerwehrschließsystem (FSS) auszuführen.

Bei Vorhandensein einer automatischen Brandmeldeanlage sind Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten mit Auslösung der Brandmeldeanlage automatisch (Brandfallsteuerung) oder mit dem Objektschlüssel aus dem Feuerwehrschlüsseldepot (FSD) zu öffnen.

7. Saatgut

Sofern das in den Festsetzungen A 5 bzw. A 6 geforderte Regiosaatgut nicht mit vollem Artenspektrum verfügbar ist, besteht die Möglichkeit, zunächst eine „Rumpfmischung“ mit den verfügbaren Arten einzusäen und fehlende Arten in Form einer Nachsaat (z. B. streifenweise) einzubringen. Alternativ kann eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen erfolgen.

8. Kreisstraße KT 23

Falls Leitungsverlegungen im Bereich der Kreisstraße KT 23 erforderlich werden, ist für die Herstellung neuer Leitungskreuzungen etc. im Kreisstraßenbereich vor dem Bau ein Gestaltungsvertrag zwischen dem Landkreis und dem Versorgungsunternehmen abzuschließen.

9. Pflegemaßnahmen

In den Durchführungsvertrag wird aufgenommen, dass der Vorhabenträger die Maßnahmen und Termine zur Pflege der unter A Punkt 6 festgesetzten Maßnahmen im dreijährigen Turnus zu überprüfen und eine ggf. erforderliche Nachsteuerung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durchzuführen hat.

Im Falle einer beabsichtigten Beweidung ist ein mit der UNB abgestimmtes Beweidungskonzept auszuarbeiten und zu beachten.

10. Emissionen aus der Vorbehaltsfläche für Kalkstein

Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche für Kalkstein sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Erschütterungen etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Einwirkungen sind zu dulden.

11. Anschluss an das Versorgungsnetz

Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist gesondert mit dem zuständigen Versorgungsträger (N-Energie Netz GmbH) abzustimmen.

12. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Auf einer Teilfläche von 0,7111 ha des Flurstückes 3160, Gemarkung Obernbreit, wird als artenschutzrechtlicher Ausgleich die CEF-Maßnahme „Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache“ vorgesehen (Breite des Blühstreifens und der Ackerbrache mindestens je 10 m; lückige Einsaat des Blühstreifens, ca. 70 % der regulären Saatgutmenge, Erhalt von Rohbodenstellen; Selbstbegrünung der Ackerbrache; Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel; keine mechanische Unkrautbekämpfung; Mahd des Blühstreifens nur bei sehr starkem Aufwuchs im Jahr der Ansaat; jährlicher Umbruch der Ackerbrache bis Anfang April; Umbruch und Neueinsaat des Blühstreifens alle 3 Jahre bis Mitte April des Jahres).

Zur Sicherung des Flurstücks Nr. 3160 als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche besteht eine interkommunale Vereinbarung zwischen der Stadt Marktbreit und der Gemeinde Obernbreit. Danach hat sich die Gemeinde Obernbreit bereit erklärt, dass die Ausgleichsfläche auf ihrem Gemeindegebiet für die Dauer des Vorhabens/Bestandskraft des Bebauungsplans vorgehalten werden darf.

Der Vorhabenträger hat mit dem Eigentümer einen langfristigen Pachtvertrag über die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche geschlossen. Darüber hinaus wird zugunsten des Vorhabenträgers die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen durch Eintragung einer Dienstbarkeit grundbuchrechtlich dauerhaft gesichert.

13. Mögliche Lage im Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlagen in Sulzfeld und Marktsteft der Fernwasserversorgung Franken. Das Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen wird derzeit neu ermittelt. Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (Januar 2023) kommt das Plangebiet sehr wahrscheinlich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes zu liegen. Das derzeit bestehende Trinkwasserschutzgebiet ist vom vorliegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Der Vorhabenträger wird sich jedoch im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, Anforderungen, die sich aus der möglichen Lage in der künftigen Schutzzone des angepassten Wasserschutzgebietes ergeben, nach Merkblatt Nr. 1.2/9 Stand: Januar 2013 "Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten" (Zone III A bzw. III B) zu berücksichtigen.

14. Geogefahren

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Aufgestellt:
Bamberg, den 12.12.2022, geändert am 19.02.2024
und am 14.10.2024
Ku-Bu-22.055.6/7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
(09 51 / 9 80 03 – 0