

**Stadt Marktsteft**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(=TEIL B)**

**Satzung** vom 22.04.2025

**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. Bezugsfläche ist die umzäunte Fläche. 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-, Transformatorstationen) 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 Einrichtungen zum Brandschutz sowie 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 hat mind. 30% zu betragen. Es ist auf Saatgut des Ursprungsgebietes 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zurückzugreifen (s. auch Hinweis Nr. 7). Jede Form von Nährstoffeintrag 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.

Der Herkunftsnachweis für das regionale Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde nach erfolgter Ein-saat zu übermitteln.

#### **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. Zusätzlich ist als bauzeitliche Vergrämußungsmaßnahme das Aufstellen von Holzpfosten mit Flatterbändern (Länge ca. 2 m) im Raster von 25 x 25 m vorzunehmen.

Zur artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) wird auf Punkt 10 unter *Hinweise* verwiesen.

#### 6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 92.452 WP und wird vollständig intern erbracht. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen hierfür insgesamt 1,3585 ha zur Verfügung, auf denen ein Ausgleichsumfang von 94.590 WP festgesetzt wird.

Zur Randeingrünung der Modulflächen sind naturnahe Heckenstrukturen (mindestens zweireihig) anzupflanzen. Im Westen ist die Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern mit größeren Lücken (gemäß Planeintrag) zu gestalten. Stellenweise wird im Norden die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. An den äußeren Saumbereichen der Gehölze hat unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut die Ansaat eines artenreichen Gras-Kraut-Saumes zu erfolgen.

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

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind bzgl. der Pflanzperiode unmittelbar in dem Herbst umzusetzen, welcher 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 Gehölze hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- und Solitärgehölzen mind. 15% zu betragen. Bei den Strauchpflanzungen hat der Anteil von Schlehe und Hartriegel zusammen mind. 20 % zu betragen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden.

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

- Hei., 2xv., 125 – 150
- Hochstamm, 2xv, ob/mDb., StU 12 - 14
- vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

#### Artenliste 1: Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Heimische Obstbäume in Sorten	

### Artenliste 2: 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 3: 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 Philippsbirne'	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 Drahtzäune, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkraut aufwuchs 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 Wasserwirtschaft, 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). Für die Begrünung der Modulflächen und im Bereich der Streuobstwiese ist eine Grundmischung mit 70 % Gräsern und 30 % Kräutern und Leguminosen zu verwenden. Im Bereich der den Hecken vorgelagerten Saumstreifen ist eine Regiosaatgutmischung für Feldraine und Säume mit 10 % Gräsern und 90 % Kräutern und Leguminosen zu verwenden. Der Herkunftsnachweis 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 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 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 darf auch auf den Wiesenflächen erfolgen, wenn sie jeweils vor ihrer Durchführung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Einzäunung**

Die Einzäunung darf eine Höhe von 2,20 m inklusive Übersteigenschutz 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, Schotterrassen, 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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## 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, sind gemäß Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG das Landratsamt Kitzingen (Bodenschutzbehörde) und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg 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 der §§ 6 und 7 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 später die geschotterten Stellplätze und Zufahrten wieder zu fruchtbaren Ackerboden umwandeln zu können, ist eine Trennfolie unter den Schotter einzubauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten sind.

## 5. Grundwasserschutz

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

Sofern elektrische Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Trafos mit Öl) 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 Feuerwehrschießsystem (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 Feuerwehrschießdepot (FSD) zu öffnen.

Sofern Speichermedien im Gebiet vorgesehen sind, ist im Zuge des aufzustellenden Brandschutzkonzeptes eine Löschwasserbevorratung vorzusehen.

## **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. Bergbau**

Da in der Gemeinde Marktstett alter untertägiger Kalksteinbergbau umgegangen ist, kann das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bauausführung ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## **9. Telekommunikationslinien**

Auf vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Des Weiteren ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Eine kostenfreie Auskunft dazu ist im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>) möglich.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **10. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

Auf einer Teilfläche von 1,0097 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).

Die Teilfläche ist im Flächennutzungsplan von Markt Obernbreit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine Überplanung mit einer anderen Nutzung ist nicht ersichtlich und auch nicht geplant. Die Teilfläche ist daher fachrechtlich für die CEF-Maßnahmen geeignet. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch eine interkommunale Abstimmung zwischen der Gemeinde Marktstett und der Gemeinde Obernbreit. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des genannten Flurstücks zur Sicherstellung der beschriebenen Maßnahme abzuschließen.

## 11. Mögliche Lage im Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet des Trinkwasserbrunnens Marktsteft und auch im Einzugsgebiet der Gewinnung Sulzfeld/Marktsteft der Fernwasserversorgung Franken. Im Rahmen des derzeit laufenden Wasserrechtsverfahrens für die Brunnen Sulzfeld und Marktsteft **wird** nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg **(Juni 2024) im Zuge der Anpassung des Wasserschutzgebietes das Vorhaben in der zukünftigen Zone III B liegen**. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, **die sich gemäß LfU Merkblatt 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ Stand 2013 (Zone III B) ergebenden** Anforderungen, zu berücksichtigen.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 26.07.2022,  
ergänzt am 27.02.2024 **und 22.04.2025**  
Ku-Bu-22.037.6/7

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
☎ 09 51 / 9 80 03 – 0