



MARKT NEUBRUNN | „SOLARPARK NEUBRUNN NORD“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen
zum Vorentwurf
vom 22.10.2024

PLANUNGSTRÄGER



Markt Neubrunn
Hauptstraße 27
97277 Neubrunn

Vorentwurf: 22.10.2024

VORHABENTRÄGER / BEARBEITUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS- PLANUNG

RANFT Projekte 20 GmbH
Johann-Hammer-Str. 22
97980 Bad Mergentheim

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

BEARBEITUNG BAULEITPLANUNG

INHALT

A. Präambel	4
B. Textliche Festsetzungen	5
C. Textliche Hinweise	13

A. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Neubrunn hat aufgrund

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

den Bebauungsplan „Solarpark Neubrunn Nord“ in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Neubrunn Nord“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Solarpark Neubrunn Nord“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom beigefügt.

Markt Neubrunn, den _____

1. Bürgermeister

(Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Gebiet ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Errichtung von Anlagen (Photovoltaikanlagen einschließlich der technisch erforderlichen Nebenanlagen), die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

1.2 Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

- freistehende Modultische in Metallständerbauweise, auf denen die Photovoltaik-Module montiert und die direkt im Boden mit punktuellen Gründungen, z. B. in Form von Rammpfosten oder Betonfundamenten, zu verankern sind,
- die für den Betrieb der Anlagen technisch erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Transformatoren-Stationen, Erschließungsflächen),
- Einfriedungen sowie
- Weidenutzung.

2. Zeitliche Befristung und Folgenutzung

2.1 Die unter Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (inkl. aller Konstruktionsteile, Zäune und Fundamente) sind nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB 30 Jahre ab Inbetriebnahme des Solarparks zulässig; eine Fristverlängerung um 5 Jahre ist möglich.

2.2 Eine Rückbauverpflichtung entsteht bei vollständiger Stilllegung der Freiflächen-Photovoltaikanlage, spätestens nach Ablauf der zeitlichen Befristung, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nach Ablauf der zeitlichen Befristung nicht beabsichtigen. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung vollständig innerhalb eines Jahres zurückzubauen.

2.3 Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, jeweils gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

3.2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,65 festgesetzt.

3.2.2 Diese wird definiert als die durch Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechtprojektion, die Grundfläche von Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 1.2).

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

3.3.1 Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modultische beträgt 3,5 m. Sie ist das Maß zwischen dem bestehenden Gelände und der Oberkante der Modultische (Photovoltaikmodule in oberster Reihe) (OK MT).

3.3.2 Die Mindesthöhe der Modultische beträgt 0,80 m. Sie ist das Maß zwischen dem bestehenden Gelände und der Unterkante der Modultische (Photovoltaikmodule in unterster Reihe) (UK MT).

3.3.3 Für bauliche Nebenanlagen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 1.2) gilt eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4,0 m zwischen dem bestehenden Gelände und der Oberkante der baulichen Anlage.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)

4.1 Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt als offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge (Modultischreihen) von mehr als 50 m.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Modul-

tische sowie die für den Betrieb notwendigen Gebäude und Nebenanlagen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 1.2) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen sind auf den Sondergebietsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen, wie z. B. Stromleitungen, ist nur innerhalb der Modulfläche bzw. an den Modultischen zulässig.

6. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1.1 Photovoltaikmodule

- Die Photovoltaikmodule sind in Reihen aufzustellen. Die einzelnen Module müssen sich in Form, Höhe und Anordnung gleichen.
- Es sind Module mit Oberflächen aus absorbierenden, nicht stark reflektierenden Materialien zu verwenden.

6.1.2 Bauliche Nebenanlagen

- Bauliche Nebenanlagen sind in gedeckten Farben zu gestalten. Die Farbe Weiß ist nicht zulässig. Die fensterlosen Fassaden sind durch geeignete Rankpflanzen oder das Vorpflanzen von Sträuchern zu begrünen.
- Als Dacheindeckung der Nebengebäude sind nicht stark reflektierende Materialien in gedeckten Farben oder eine Dachbegrünung zulässig.

6.2 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

6.2.1 Innerhalb des Sondergebiets sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln für das Projekt und den Projektträger bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Fremdwerbung sind nicht gestattet.

6.3 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.1 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens ca. 15 cm Bodenfreiheit (Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante) auszuführen.

6.3.2 Als Einfriedungen sind ausschließlich optisch durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einer maximalen absoluten Höhe von 2,50 m (einschl. Übersteigschutz, Abstand zum Boden), gemessen ab dem bestehenden Gelände, zulässig.

6.3.3 Zudem sind wolfsichere Zäune zulässig, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mindestens 15 cm x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

6.4 Geländegestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

6.4.1 Großflächige Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Bauflächen im Bereich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen jeweils bis zu 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

7.1.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

7.1.2 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz:

- Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen. Es ist eine möglichst breitflächige Versickerung anzustreben.
- Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser wird über die Fugen zwischen den einzelnen Modulen und über die Modultischtraufe abgeleitet und

folglich breitflächig der Versickerung zugeführt.

- Das auf den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.
- Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.
- Die Reinigung der Oberflächen der Photovoltaikmodule ist nur mit Reinigungsmitteln zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.
- Das Maß der befestigten Flächen, auch zu Erschließungszwecken, ist auf die technisch-funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Es sind nur versickerungsfähige Aufbauten, wie z. B. Schotter, Schotterrasen, Feinsplit, Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä., zulässig. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.2 Einsaat und Pflege der Sondergebietsflächen, einschl. der Flächen mit Pflanzgebot:

7.2.1 Die Flächen des Sondergebietes, die nicht für Fundamente, Nebenanlagen, Erschließungs- oder Betriebsflächen beansprucht werden, sind mit einer Magerwiesenmischung (autochthones Saatgut) einzusäen (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise).

7.2.2 Die Flächen sind abschnittsweise rotierend ein- bis zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), erste Mahd frühestens ab dem 15. Juli. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

7.2.3 Neben Einfriedungen (vgl. Ziff. 4.2) sind innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot maximal bis zu zwei Grundstückszufahrten je Baufenster von den landwirtschaftlichen Flurwegen über die private Grünfläche unter Berücksichtigung von Ziff. 7.1.2 der textl. Festsetzungen mit einer Breite von maximal je 5 m zulässig. Über Zufahrten und Einfriedungen hinaus sind bauliche Anlagen innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot nicht zulässig.

7.2.4 Die Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.

7.3 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 BNatSchG Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie folgt festgesetzt:

7.3.1 Ausgleichsfläche A1 (ca. 1,20 ha) - artenreiches Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G214):

- Herstellung einer Extensivwiese durch Ansaat mit regionalem Saatgut (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise)
- Die Flächen sind abschnittsweise rotierend ein- bis zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), erste Mahd frühestens ab dem 15. Juli. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

7.3.2 Ausgleichsfläche A2 (ca. 0,36 ha) - Heckengehölz (Biotop- und Nutzungstyp B212):

- Anlage eines Gehölz- und Saumstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- Anpflanzung einer standortgerechten, zwei- bis dreireihigen Hecke, unregelmäßig versetzt, buchtig ausgebildete Abschnitte aus niedrigwüchsigen schnittverträglichen Straucharten der Artenliste (autochthon) (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise), in einer Breite von min. 5,0 m, gemäß Planzeichnung
- Ansaat des Saumstreifens mit autochthoner Saatgutmischung (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise)
- Pflege der Hecken durch Rückschnitt auf ca. 3,0 m nach Bedarf, Mahd der Flächen zwischen den Sträuchern 1 x pro Jahr im zeitigen Frühjahr (1. Quartal eines Jahres) mit Abräumen des Mahdguts
- Mahd des Krautsaums max. 2 x pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes, nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres

7.4 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maßnahmen durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in Absprache mit der Unteren Natur-

schutzbehörde in Ausnahme zulässig.

7.5 Die Regiosaatgutmischungen (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise) müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ entstammen.

7.6 Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Ziff. 7 und Ziff. 8 der textl. Festsetzungen ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu beauftragen, die die termingerechten Arbeiten zur Anlage der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs:

- Baufeldvorbereitung und Beginn der Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar. Außerhalb dieser Zeit ist die Baufeldfreimachung nur zulässig, nachdem gutachterlich ein Vorkommen von Feldvogelarten ausgeschlossen ist.

8.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 2 und 3 BNatSchG ist eines der drei folgenden Maßnahmenpakete innerhalb eines Radius von 2 km um die kartierten Feldlerchenreviere durchzuführen:

1. Anlage von Lerchenfenstern mit Blüh- und Brache-
streifen
2. Anlage von Blühfläche, Blühstreifen oder Ackerbra-
che
3. Erweiterter Saatreihenabstand

- Die CEF-Maßnahme ist so zeitig vor Baubeginn umzusetzen, dass ihre ökologische Wirksamkeit vor Beginn des Eingriffs gewährleistet ist.
- Alle beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen müssen dauerhaft gesichert werden. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

Die CEF-Maßnahme wird zum Entwurf verbindlich festgelegt und räumlich verortet.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Rückbau

1.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung zum Rückbau der Anlage einschließlich aller Konstruktionsteile, Leitungen, Zäune und Fundamente, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nach Ablauf der zeitlichen Befristung nicht beabsichtigen.

2. Boden- und Grundwasserschutz

2.1 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Würzburg und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

2.2 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch).

2.3 Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

2.4 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Gefahrenstoffe und Abfall sind nach einschlägigen Fachnormen zu handhaben.

3. Immissionen

3.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es u. a. zu Staubimmissionen innerhalb des Planungsgebietes kommen. Diese Immissionen sind un-

vermeidlich und vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

4. Denkmalschutz

4.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Bepflanzung

5.1 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5.2 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

6. Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Der Markt Neubrunn meldet die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

7. Hinweise zur Pflanzenverwendung

7.1 Empfohlene Saatgutmischungen:

- Magerwiese (Rieger Hoffmann oder vergleichbar)
- Solarparkmischung (Nr. 24 von Rieger-Hofmann oder vergleichbar)

7.2 Sträucher/ Hecken

- *Cornus mas* Kornellkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss

- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball