
MARKT MAROLDSWEISACH



Landkreis Haßberge

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Solarpark Marbach 01“

mit integrierter Grünordnung

OT Marbach, Teilfläche Fl. Nr. 98 (Gmrkg. Marbach)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Markt Maroldsweisach/
solar-konzept Entwicklungs GmbH

Fassung vom 16.06.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20083
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	6
§ 6 Bodenschutz	6
§ 7 Grünordnung	7
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
§ 10 Ver- und Entsorgungsleitungen	15
§ 11 Inkrafttreten	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Trinkwasserschutzgebiet	16
2. Denkmalschutz.....	16
3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
4. Landwirtschaft.....	17
5. Überwachung	18
6. Bußgeldvorschrift	18
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	19

PRÄAMBEL

Der Markt Maroldsweisach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Solarpark Marbach 01“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.06.2021 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 2.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.06.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Vorhaben- und Erschließungsplan (Verfasser: e4r - engineers for renewables GmbH; 10178 Berlin), M 1 : 1.000/ M 1:2.000, in der Fassung vom 14.04.2021

Beigefügt sind:

D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 16.06.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 1. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
 2. Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
 3. Übergabestationen (Trafostationen).
- (3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
- (4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Zulässige Grundfläche
gem. § 16 und § 19 BauNVO
 1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 65 % der Sondergebietsfläche betragen.
 2. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude beträgt insgesamt 100 m².
- (2) Anlagen- und Gebäudehöhe
gem. § 16 und § 18 BauNVO
 1. Modulhöhe
Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,50 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der nach § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,5 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

3. Abstände

Die Abstände zwischen den Modulreihen müssen mindestens 2,5 m betragen.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2. Ausgenommen hiervon sind:

Temporäre Schutzzäune im Bereich der Ausgleichsflächen zum Schutz vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.

(2) Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigenschutz max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

2. Sockel sind nicht zulässig.

3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

4. Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

(2) Dachgestaltung/ -eindeckung

1. Gebäude sind mit Flachdach, Pult- oder Satteldach zu versehen.

2. Dächer dürfen nicht mit glänzend reflektierenden Materialien erstellt werden. Unzulässig sind zudem Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer.
 3. Gründächer sind zulässig.
- (3) Gebäudefassaden
1. Grell leuchtende und reflektierende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft glänzend reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
 2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

§ 5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Beleuchtung
1. Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.
 2. Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung (insektenfreundlich) zulässig.

§ 6 BODENSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.
 2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,25 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 3. Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.
- (2) Bodenversiegelung
1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen,

- Rasenpflaster, Rasensteine). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege durch z. Bsp. durch Asphalt ist nicht zulässig.
2. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
 - (3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden einzubauen. Starke Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.
 - (4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
 - (5) Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO)
 1. Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - a) *Saatgut*: autochthon; Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser (z. Bsp. Saatgutmischung von Saaten Zeller RSM 8.1.1 oder Rieger-Hofmann 02 „Frischwiese / Fettwiese“).
 - b) *Pflege*: je nach Aufwuchs ein- bis dreimalige Mahd (Juni, August und Oktober) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes oder extensive Schaf- oder andere Tierbeweidung.
 2. Mulchung ist unzulässig.
 3. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.
 4. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
 5. Auf den Einsatz von schädlichen Chemikalien zur Pflege der Module ist zu verzichten.

(2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

(3) Rodung von Gehölzen

1. Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Falls eine Umsetzung statt Rodung von Gehölzen nicht möglich ist, sind artgleiche Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste an naheliegende Standorte (innerhalb des Geltungsbereiches) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist die eingezäunte Fläche maßgebend. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,1 sind nach aktuellem Stand der Planung Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1,1 ha bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl. Nr. 98, Gemarkung Marbach (A1-A4):

1. Ausgleichsfläche 1.1 (A1.1):

Lage: am westlichen Rand des Sondergebietes; Größe: 4.122 m²

- a) **Entwicklungsziel:** Ansaat Schmetterlings- und Wildblumensaum (Breite 3 – 6 m), 3- bis 4-reihige Hecke (Breite 3 – 4,5 m), Pflanzung von heimischen Laub-/Obstbäumen mit Biotopbausteinen
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

Schmetterlings- und Wildblumensaum

- *Lage:* auf 3 – 6 m breiten Streifen neben der Hecke

- *Saatgut*: autochthones Saatgut, Mischungsverhältnis 70-90 % Wildblumen/ Kräuter und 10-30 % Gräser (z. Bsp. Saatgutmischung Rieger-Hofmann 08 „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat*: wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Gehölze der Maßnahme A 1.1
- *Anlage Biotopelemente*: westlich der Gehölze sind je ein mind. 0,8 m hoher Totholzhaufen und ein 0,5 m hoher Lesesteinhaufen im Abstand von mind. 20 m zueinander anzulegen
- *Flächenpflege*: Einmalige Mahd im Herbst ab 1.10. auf der östlichen Seite der Hecke und die westliche Seite der Hecke im Frühjahr bis zum 1.3.. In den ersten Jahren ist zur Aushagerung ggf. eine 2-schürige Mahd ab dem 1.6. in Absprache mit der UNB möglich. Das Mahdgut ist nach der Trocknung/Samenausfall abzutransportieren.

Hecke, einheimische Bäume

Pflanzgut für die Sträucher: autochthon, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
mind. 6 Arten aus folgender Auswahl:
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus*)

Pflanzgut für die Überhälter: autochthon, Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm
10 Stück in mind. 3 Arten aus folgender Artenliste:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Kirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2. direkt nach der Zaunfertigstellung
- *Heckenpflanzung*: Abstand der Solitäre zueinander mind. 7 m; 3- bis 4-reihige Hecke (zur Hälfte 3-reihig) mit Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m; es dürfen max. 5 Exemplare einer Art beieinander stehen. Durch eine alternierende Abfolge von 3- und 4-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen.

- **Pflege:** Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Die Hecke darf frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch bzw. Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

2. Ausgleichsfläche 1.2 (A1.2):

Lage: am östlichen Rand des Sondergebietes auf 12 m Breite; Größe: 3.586 m²

- a) **Entwicklungsziel:** Ansaat Schmetterlings- und Wildblumensaum (Breite 3 – 6 m), 3- bis 4-reihige Hecke (Breite 3 – 4,5 m), Pflanzung von heimischen Laub-/Obstbäumen mit Biotopbausteinen

b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

Schmetterlings- und Wildblumensaum

- **Lage:** auf 3 – 6 m breiten Streifen neben der Hecke
- **Saatgut:** autochthones Saatgut, Mischungsverhältnis 70-90 % Wildblumen/Kräuter und 10-30 % Gräser (z. Bsp. Saatgutmischung Rieger-Hofmann 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- **Einsaat:** wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Hecke A 1.2
- **Flächenpflege:** Einmalige Mahd im Herbst ab 1.10. auf der östlichen Seite der Hecke und die westliche Seite der Hecke im Frühjahr bis zum 1.3.. In den ersten Jahren ist zur Aushagerung ggf. eine 2-schürige Mahd ab dem 1.6. in Absprache mit der UNB möglich. Das Mahdgut ist nach der Trocknung/Samenausfall abzutransportieren.

Hecke, einheimische Bäume

Pflanzgut für die Sträucher: autochthon, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm mind. 6 Arten aus folgender Auswahl:
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus*)

Pflanzgut für die Überhälter: autochthon, Solitär 4 x verpflanzt, Höhe 350-400 cm
8 Stück in mind. 3 Arten aus folgender Artenliste:
Feldahorn (*Acer campestre*)

Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Kirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Nußbaum (*Juglans regia*)

Pflanzzeitpunkt: 1.10. – 28.2. direkt nach der Zaunfertigstellung

Heckenpflanzung: Abstand der Gehölze zur Teilflur 98, welche außerhalb des Bebauungsplan liegt, beträgt mind. 4 m; Abstand der Solitäre zueinander mind. 7 m; 3- bis 4-reihige 3 – 4,5 m breite Hecke mit Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m; es dürfen max. 5 Exemplare einer Art beieinander stehen. Durch eine alternierende Abfolge von 3- und 4-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen.

Pflege: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Die Hecke darf frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch bzw. Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

3. Ausgleichsfläche 2 (A2):

Lage: am nordöstlichen Rand des Sondergebietes östlich der Baumreihe A 3 auf 10 m Breite, welche sich im östlichen und westlichen Rand ausdehnt; Größe: 1.964 m²

a) **Entwicklungsziel:** Ansaat extensiver Wiesensaum, Pflanzung von heimischen Laub-/Obstbäumen, Heckenpflanzung (Breite 3 – 7 m)

b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

extensiver Wiesensaum

- **Saatgut:** autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis 30 - 50 % Blumen und 50 - 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“, „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- **Einsaat:** wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Gehölze von A 2
- **Flächenpflege:** Einmalige Mahd im Herbst ab 1.10. auf der nördlichen Seite der Hecke und die südliche Seite der Hecke im Frühjahr bis zum 1.3.. Je 1/3 der Fläche ist bis zum Folgejahr auf alternierenden Flächen stehenzulassen und dann mitzumähen. In den ersten Jahren ist zur Aushagerung ggf. eine 2-schürige Mahd ab dem 1.6. in Absprache mit der UNB möglich. Das Mahdgut ist nach der Trocknung/Samenausfall abzutransportieren.

Gehölzpflanzungen

Pflanzgut für die Sträucher: autochthon, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
mind. 6 Arten je mind. 50 mal aus folgender Auswahl:
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus*)

Pflanzgut für die Überhälter: autochthon, Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm
7 Stück in mind. 2 Arten aus folgender Artenliste:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Kirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

- **Pflanzzeitpunkt:** 1.10. – 28.2. direkt nach der Zaunfertigstellung
- **Heckenpflanzung:** Abstand der Solitäre zueinander mind. 7 m; 3- bis 5-reihige Hecke auf 3 – 7 m Breite mit Reihenabstand mind. 1,5 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m; es dürfen max. 5 Exemplare einer Art zusammen stehen.
- **Pflege:** Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Die Hecke darf frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch bzw. Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

4. Ausgleichsfläche 3 (A3):

Lage: am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes auf einem 10 m breiten Streifen; **Größe:** 1.385 m²

- a) **Entwicklungsziel:** Anpflanzen von mind. 13 Solitärbäumen, Ansaat von artenreichem Extensivgrünland
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

Artenreiches Extensivgrünland

- **Saatgut:** autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis 30 - 50 % Blumen und 50 – 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“, „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

- *Einsaat*: wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume
- *Flächenpflege*: Es ist eine 2-schürige Mahd ab dem 15.7. durchzuführen. In den ersten Jahren ist zur Aushagerung ggf. eine 3-schürige Mahd ab dem 1.6. in Absprache mit der UNB möglich. Es darf nicht von außen nach innen gemäht werden. Es darf nur bis zum 1.3. gewalzt werden. Das Mahdgut ist nach der Trocknung/Samenausfall als Heu abzutransportieren und möglichst als Futter zu nutzen. Es ist 1/3 der Fläche auf alternierenden Abschnitten erst im nächsten Jahr mit dem ersten Schnitt abzumähen.

Solitärbäume

- Pflanzgut*: autochthon, Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm
mind. 2 Arten zu je mind. 3 Stück aus folgender Artenauswahl:
Nußbaum (*Juglans regia*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2. direkt nach der Zaunfertigstellung
 - *Baumpflanzung*: Abstand der Bäume untereinander 8 m – 10 m, Abstand zu den nördlich gelegenen Flurstücken mind. 4 m
 - *Baumpflege*: Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt und dann für einen Nußbaum alle 5 Jahre nach Bedarf ein habitusgerechter Unterhaltungsschnitt nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

5. Ausgleichsfläche 4 (A4):

Lage: auf dem gesamten südlichen, 9 m breiten Streifen des Sondergebietes neben den Bestandsgehölzen; *Größe*: 3.286 m²

- a) **Entwicklungsziel**: extensiver Wiesensaum, Ergänzung Baumpflanzungen, Anlage Benjeshecke 5 – 15 % der Fläche
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege**:

Artenreiches Extensivgrünland

- *Saatgut*: autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis 30 - 50 % Blumen und 50 - 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“, „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat*: wetterabhängig von März bis Mai nach Fertigstellung der Gehölzanlagen von A 4

- *Flächenpflege*: Sollten sich viele unerwünschte Arten wie Distel, Ampfer einstellen, ist im ersten Jahr eine mehrmalige Mahd möglich, um das Aussamen zu vermeiden. In den ersten Jahren ist zur Aushagerung ggf. eine 2-schürige Mahd ab dem 1.6. in Absprache mit der UNB möglich. Danach ist eine einmalige Mahd im Frühjahr bis zum 1.3. auf der Hälfte Fläche vorzunehmen. Die andere Hälfte nur alle 2 Jahre im Frühjahr mähen. Das Mahdgut ist nach der Trocknung/Samenausfall abzutransportieren.

Baumpflanzung

- Pflanzgut für 5 Bäume*: autochthon, Hochstamm 2xv, StU 8-10
mind. 3 regionaltypischer Sorte aus folgender Artenauswahl:
Birnbäum (*Pyrus domestica*)
Apfelbaum (*Malus domestica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Nußbaum (*Juglans regia*)
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2. direkt nach der Zaunfertigstellung
 - *Baumpflanzung*: Abstand der Bäume untereinander und zu den bestehenden Bäumen mind. 10 m
 - *Baumpflege*: Die Bestandsbäume sind zum Zeitpunkt der Neuanpflanzungen und dann alle 5 Jahre durch einen habitusgerechten Pflegeschnitt langfristig zu erhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass Baumhöhlen und große Risse als Habitate v. a. für Vögel und Fledermäuse nicht beseitigt werden. Das Schnittgut ist für die Benjeshecke zu verwenden. Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt und dann alle 5 Jahre nach Bedarf ein habitusgerechter Unterhaltungsschnitt nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Benjeshecke

- *Lage*: nicht auf den östlichen 38 lfd. m
 - *Material*: unterschiedlich dicke Äste bis zu 30 cm Durchmesser von autochthonen Gehölzen
 - *Anlage*: Das Schnittgut ist auf einer Breite von 4 m auf mind. 1 m anzuhäufen und ist danach sich selbst zu überlassen. Wenn dann eine Hecke daraus entstanden ist, darf diese zur Pflege auf max. 1/3 nach 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Nach weiteren 5 Jahren ein weiteres Drittel etc.. Jedes Drittel muss danach mind. 20 Jahre ungeschnitten wachsen. Im Zuge des ersten Durchgangs des auf den Stock Setzens wird die bestehende Hecke im Osten auch auf den Stock gesetzt.
- (3) Die in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche dürfen an zwei Stellen für Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 6 m aufweisen und dürfen nicht asphaltiert oder anderweitig wasserundurchlässig errichtet werden.

- (4) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig. Eine Festmistdüngung ist in Absprache mit der UNB möglich.
- (5) Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (8) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) freizumachen, alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Solarpark Marbach 01“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der westliche Geltungsbereich befindet sich teilweise in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung Gemeinfeld (Gebietskennzahl: 2210583000022). Im betroffenen Wasserschutzgebiet ist es in Zone III unter anderem Verboten neue Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung auszuweisen (§ 3 Abs. 1 Nr. 6.2 WSG-VO). Das Vorhaben selbst kann verschiedene Verbotstatbestände gem. § 3 Abs. 1 WSG-VO berühren. Von den Verboten können nach § 4 Abs. 1 WSG-VO unter den dort genannten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist beim Landratsamt Hassberge, Bereich Wasserrecht, rechtzeitig zu beantragen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

4. LANDWIRTSCHAFT

4.1 Staubemissionen

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Platten niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

4.2 Abstände

Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

5. ÜBERWACHUNG

Der Markt Maroldsweisach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

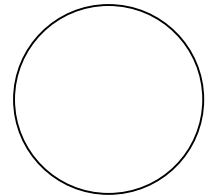
Ausgefertigt

Markt Maroldsweisach

Maroldsweisach, den

.....

Wolfram Thein, 1. Bürgermeister



(Siegel)

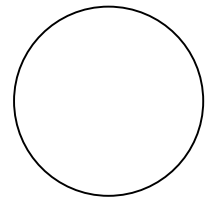
Inkrafttreten

Markt Maroldsweisach

Maroldsweisach, den

.....

Wolfram Thein, 1. Bürgermeister



(Siegel)