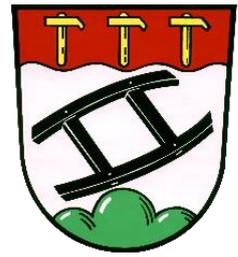


---

# MARKT MAROLDSWEISACH



Landkreis Haßberge

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### „Solarpark Saarhof 01“

mit integrierter Grünordnung

OT Großsaarhof

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Markt Maroldsweisach/  
solar-konzept Entwicklungs GmbH

Fassung vom 10.01.2022

# 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20083

Bearbeitung: MT

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 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 .....	13
§ 10 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	15
§ 11 Inkrafttreten .....	15
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>16</b>
1. Denkmalschutz .....	16
2. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Abfallrecht .....	16
3. Landwirtschaft .....	17
4. Wassersensibler Bereich .....	18
5. Brandschutz .....	18
6. Überwachung .....	19
7. Bußgeldvorschrift .....	19
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>20</b>

## PRÄAMBEL

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Solarpark Saarhof 01“**

als Satzung.

#### Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.01.2022 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.01.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Vorhaben- und Erschließungsplan (Verfasser: e4r - engineers for renewables GmbH; 10178 Berlin), M 1 : 1.000, in der Fassung vom 10.01.2022

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 10.01.2022
- Gutachterliche Stellungnahme zur potentiellen Blendwirkung (Verfasser: SolPEG – Solar Power Expert Group; Stand: 28.10.2020, ergänzt am 11.10.2021)

## 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“.
- (5) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 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 m<sup>2</sup>.

**(2) Anlagen- und Gebäudehöhe**

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

**1. Modulkhöhe**

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 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.

Abweichend hiervon darf der Mindestabstand der Modulreihen weniger als 3,0 m jedoch mindestens 2,5 m betragen.

---

**§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

**(1) Einfriedungen**

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz 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 Störungen.
  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 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 Setzungsbereich 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 innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
*Hinweis: Der Gehölzbestand (sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch an den Geltungsbereich angrenzend) 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 0,15 sind nach aktuellem Stand der Planung Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1,5 ha bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl. Nrn. 453, 454 und 496, Gemarkung Gückelhirn (A1-A3):
  1. Ausgleichsfläche 1 (A1):  
*Lage: am nordöstlichen Rand des Sondergebietes; Größe: 4.803 m<sup>2</sup>*
    - a) **Entwicklungsziel:** Obstwiese auf Extensivgrünland mit 3- bis 4-reihiger Hecke (Breite 5 – 10 m), Anlage von Biotopelementen

**b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**Artenreiches Extensivgrünland mit Biotopelementen

- *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 Mahd-  
gutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- *Einsaat*: Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Flächenpflege*: 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.
- *Anlage Biotopelemente*: im Bereich der Streuobstwiese sind die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine als Totholz oder Totholzhaufen (BS1) und Lesesteinhaufen (BS2) anzulegen. Standorte können abweichen, es ist jedoch ein Abstand von mind. 20 m zueinander einzuhalten. Totholzhaufen mind. 0,8 m hoch; Lesesteinhaufen mind. 0,5 m hoch.

Anpflanzung Hecke

- Zum Sondergebiet SO sind im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche A1 zur Eingrünung heimische **Sträucher** 3- bis 5-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 8 (2) 4. a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Durch eine alternierende Abfolge von 3- und 5-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen. Es sind mind. 6 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden.
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2.
- *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 ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### Anpflanzung Bäume

- Diesen Pflanzreihen vorgelagert sind im Osten gemäß Planzeichnung Einzelbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Obstbäume sollten zu anderen Laubbäumen einen Abstand von 15 m einhalten. Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten (mind. 13 Stk.). Dabei sind heimische Obst- und Laubbäume gem. der Artenliste „Bäume“ (§ 8 (2) 4. b)) zu pflanzen (mind. 3 Arten). Von den zu pflanzenden Bäumen sind mind. zwei Drittel Obstbäume zu pflanzen. Diese sollten mittig in der Fläche liegen. Zum Nord- und Südrand können andere Laubbäume gem. genannter Artenliste gepflanzt werden.
- *Pflanzeitpunkt*: 1.10. – 28.2., vorzugsweise im Herbst.
- *Pflege*: Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Laubbäume 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. Für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren ein jährlicher fachgerechter Erziehungs- und Aufbauschnitt vorzusehen, danach ein Erhaltungs- und Überwachungsschnitt im 2-jährigen Turnus. Die Obstbaumscheiben sind hierzu in den ersten 5 Jahren fachgerecht zu pflegen, die Bäume gegen Verbiss und sonstige Wildschäden zu schützen.

## 2. Ausgleichsfläche 2 (A2.1, A2.2, A2.3):

*Lage*: am nördlichen Rand des Sondergebietes (A2.1, A2.2) und am Ost- und Südrand (A2.3); *Gesamtgröße*: 7.912 m<sup>2</sup>

- a) **Entwicklungsziel**: Extensiver Wiesensaum mit 2- bis 3-reihiger Hecke (Breite 3 - 5 m), Pflanzung von ergänzenden Baumgruppen oder alleeartigen Einzelbäumen
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege**:

### Extensiver Wiesensaum

- *Saatgut*: autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „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. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Flächenpflege*: 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.

### Anpflanzung Hecke

- Zum Sondergebiet SO sind zur Eingrünung heimische **Sträucher** 2- bis 3-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 8 (2) 4. a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Durch eine alternierende Abfolge von 3- und 5-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen. Es sind mind. 6 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden. Wo bereits eine dichte Eingrünung besteht, sind keine Neupflanzungen erforderlich. Lichte Stellen sind zu hinterpflanzen.
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2.
- *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 ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### Anpflanzung Bäume

- Den Heckenpflanzungen vorgelagert sind gemäß Planzeichnung Einzelbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten (mind. 25 Stk.). Dabei sind heimische Obst- und Laubbäume gem. der Artenliste „Bäume“ (§ 8 (2) 4. b)) zu pflanzen (mind. 3 Arten). Von den zu pflanzenden Bäumen sind mind. ein Drittel Obstbäume zu pflanzen. Entlang von Feldwegen sollen Einzelbäume im Abstand von ca. 10 m alleinartig in die Heckenstrukturen eingestreut werden. Die Hecken können auch durch Baumgruppen unterbrochen werden.
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2., vorzugsweise im Herbst.
- *Pflege*: Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Laubbäume 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. Für die Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren ein jährlicher fachgerechter Erziehungs- und Aufbauschnitt vorzusehen, danach ein Erhaltungs- und Überwachungsschnitt im 2-jährigen Turnus. Die Obstbaumscheiben sind hierzu in den ersten 5 Jahren fachgerecht zu pflegen, die Bäume gegen Verbiss und sonstige Wildschäden zu schützen.

## 3. Ausgleichsfläche 3 (A3):

*Lage: am westlichen Rand des Sondergebietes; Größe: 4.001 m<sup>2</sup>*

a) **Entwicklungsziel:** Extensiver Wiesensaum, Anlage von Biotopelementen

b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

Artenreiches Extensivgrünland mit Biotopelementen

- *Saatgut:* autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „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:* Mitte April bis Ende Juni. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- *Flächenpflege:* 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.
- *Anlage Biotopelemente:* im Bereich der Streuobstwiese sind die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine als Totholz oder Totholzhaufen (BS1) und Lesesteinhaufen (BS2) anzulegen. Standorte können abweichen, es ist jedoch ein Abstand von mind. 20 m zueinander einzuhalten. Totholzhaufen mind. 0,8 m hoch; Lesesteinhaufen mind. 0,5 m hoch.

## 4. Artenlisten

a) **Artenliste Sträucher**

*Mindest-Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-150 cm*  
(Pflanzennamen bot. / dt.)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Euonymus europaea</i>	Eur. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

**b) Artenliste Bäume**

Mindest-Pflanzenqualität: Laubbaum Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Laubbaum als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm, Obstbaum Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

(Pflanzennamen bot. / dt.)

<u>Laubbäume</u>		<u>(Wild-) Obstbäume</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		

- (3) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemische Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig. Eine Festmistdüngung ist in Absprache mit der UNB möglich.
- (4) 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.
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (6) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (7) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

### (1) Baufeldräumung

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8., oder aber nach Ernte bzw. Feldbestellung, zu räumen. Andernfalls ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind alternativ durchzuführen:

**Für zwei Brutpaare 0,4 ha Blühflächen mit Bracheanteil oder mind. 10 Lerchenfenster (rotierend möglich)**

1. Blühflächen mit Bracheanteil

- Zwei Blühstreifen je 2.000 m<sup>2</sup> mit einer Breite von mind. 10 m aus niederwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen), Verhältnis ca. 50:50
- Einsaat einer standortspezifischen Saatgutmischung regionaler Herkunft
- reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand mind. 2 Jahre auf derselben Fläche belassen (in dieser Zeit keine Mahd, keine Bodenbearbeitung)
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- keine Bearbeitung im Zeitraum vom 15.03. bis 15.07., erste Mahd ab Ende Juli
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung
- Einzuhaltende Mindestabstände: zu Waldrändern und Siedlungsflächen 160 m; zu Baumgruppen und Einzelbäumen mindestens 50 Meter und zu Straßen 100 m, bei mittleren und hohen Verkehrsbelastungen gestaffelte Abstände bis 500 m.

2. Lerchenfenster

- Mind. 10 Lerchenfenster (max. 3 Fenster innerhalb 1 ha) mit einer Größe von jeweils mind. 20 m<sup>2</sup>
- Anlage der Lerchenfenster nur im Wintergetreide, Anlage durch kurzes Aussetzen der Getreide-Einsaat, nicht durch Herbizideinsatz und nicht in benutzten Fahr-gassen
- Düngereinsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung
- mind. 25 m Abstand zum Feldrand, Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbäume > 50 m, Baumreihen/Feldgehölze > 120 m, geschlossenen Gehölzkulissen > 160 m, Mittel-/Hochspannungsfreileitungen > 100 m) u. Straßen (> 100 m, bei mittleren und hohen bei Verkehrsbelastungen gestaffelte Abstände bis 500 m)
- jährliche Rotation möglich

3. Die Maßnahmen sind möglichst im Umkreis von 2 km zum Plangebiet umzusetzen, mindestens jedoch innerhalb des Gemeindegebietes.

*Hinweis: Die Maßnahmen finden nach aktuellem Planungsstand als Blühflächen mit Bracheanteil auf einer Teilfläche der Flurnummer 93, Gemarkung Marbach, statt. Die Fläche wird über den Durchführungsvertrag vertraglich gesichert.*

4. Die CEF-Maßnahmen müssen zum Beginn der Brutzeit (Anfang März) des Kalenderjahres, in welchem der Baubeginn liegt, vollständig umgesetzt und

funktionsfähig sein. Liegt der Baubeginn nach August eines Jahres, genügt die vollständige Umsetzung bis 1. März des Folgejahres.

## **§ 10 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB*

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasser ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

---

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

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ

---

#### 1.1 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.

### 2. ALTLASTEN, VORSORGENDER BODENSCHUTZ UND ABFALLRECHT

---

#### 2.1 Erdarbeiten

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 2.2 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.

## 2.3 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.

## 2.4 Abfallentsorgung

Bei Errichtung der Photovoltaikanlage wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Abfälle (Verpackungen etc.) einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen sind. Ebenfalls wird auf das bestehende Verpackungsgesetz verwiesen.

## 3. LANDWIRTSCHAFT

---

### 3.1 Staubemissionen

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen, die sich auf den PV-Platten niederlegen, oder Schäden durch z. Bsp. Stein-schlag, verursachen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

### 3.2 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.

#### **4. WASSERSENSIBLER BEREICH**

---

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend sowie teilweise im Bereich der Ausgleichsfläche A3 befindet sich ein wassersensibler Bereich. Hier ist mit einer grundsätzlich erhöhten Gefahr durch Oberflächengewässer oder mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25.000 möglich.

#### **5. BRANDSCHUTZ**

---

Hinsichtlich des Brandschutzes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

##### **5.1 Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen**

Es wird auf die BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1 verwiesen.

##### **5.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung (siehe W405) in der erforderlichen Menge (Grundschutz) ist durch die Gemeinde sicher zu stellen.

##### **5.3 Feuerwehrpläne**

Bedingt durch die Besonderheit des/der Objekte(s) ist es erforderlich, dass Feuerwehrpläne nach DIN 14095 durch den Betreiber oder ein durch den Betreiber beauftragtes Büro erstellt werden. Die Feuerwehrpläne sind im Format DIN A3 in Schutzfolie zu erstellen und in 3-facher Ausführung an die örtlich zuständige Feuerwehr zu übergeben, eine Ausführung als pdf.-Datei an den Kreisbrandrat. Vor der endgültigen Ausführung der Feuerwehreinsatzpläne ist eine Kopie (als pdf.-Datei) dem Kreisbrandrat zu übergeben, damit ggf. Änderungswünsche und Anregungen der Feuerwehr eingearbeitet werden können.

Der Zugang in die Objekte ist für den Schadensfall sicherzustellen.

##### **5.4 Einweisung der Feuerwehr**

Vor der Inbetriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mind. sechs Wochen vorab abzustimmen.

## 6. 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.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Monitoring ist darauf ausgerichtet, dass die festgesetzten Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen erreicht und beibehalten werden.

Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Alle weiteren 5 Jahre ist zu überprüfen, ob die hergestellten Ausgleichsmaßnahmen den festgesetzten Entwicklungszielen entsprechen und einen hochwertigen, artenreichen Bestand darstellen. Andernfalls muss nachgepflanzt werden und in Absprache mit der UNB ggf. die Pflegemaßnahmen geändert werden. Für das erste Monitoring zur Überprüfung der Ausgleichsflächen nach 3 Jahren und dann alle 5 Jahre ist der unteren Naturschutzbehörde ein Bericht in Text und Bild zu übermitteln.

## 7. 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

---

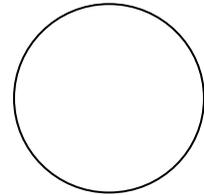
### Ausgefertigt

Markt Maroldsweisach

Maroldsweisach, den .....

.....

Wolfram Thein, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

### Inkrafttreten

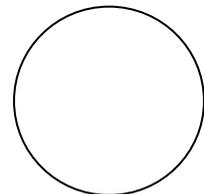
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Solarpark Saarhof 01“ wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Maroldsweisach

Maroldsweisach, den .....

.....

Wolfram Thein, 1. Bürgermeister



(Siegel)