

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
`PHOTOVOLTAIK ROSSGRABEN`**

Gemeinde Martinsheim  
Landkreis Kitzingen

Stand: 17. Mai 2021

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)                                |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)   |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017(BGBl. S. 1057) |
| 1.4 | <b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>  | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381)      |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Bayern (GO)</b>    | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 15.05.2018 (GVBl. S. 260)      |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |   |
|-------|--|---|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB                      | Siehe Eintragung im Lageplan.   |
| 2.1.1 | Sonstiges Sondergebiet<br>§ 11 BauNVO                                  | <p>SO = Sondergebiet<br/>mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind Solarmodule sowie deren Unterkonstruktion und die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren ist ein geschotterter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |   |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 und §19 BauNVO                            | <p>Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,7 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).</p> <p>Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p>  |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO                      | <p>Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.</p>   |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind außer der Einfriedung die Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen.
- 2.4 Bauzeitenbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Der Beginn der Bauarbeiten hat zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit, die von März bis Ende September dauert, stattzufinden.
- Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen.
- 2.5 Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
- 2.6 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Die als planinterne Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut (z.B. Blumenwiese 70 % Kräuteranteil – 30% Gräseranteil) als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu bewirtschaften.
- Pflege: Jährlich erfolgt eine zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern.
1. Mahdtermin ab 15. Juni
2. Mahdtermin: ab September, dabei sind mind. 20% der Fläche über den Winter stehen zu lassen, also beim zweiten Schnitt auszusparen. Hier sollten vorzugsweise besonders schöne, blühende Wiesenabschnitte geschont werden.
- Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulreihen) zu entfernen.
- Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Bei der Beweidung ist eine Zufütterung zu unterlassen. Eine Beweidung darf erst im 4. Jahr nach der Einsaat begonnen werden, damit sich die „Wiesenkräuter“ etablieren können. Die Photovoltaikanlage ist in Weideabschnitte (Koppeln) einzuteilen und abwechselnd zu beweiden. Es muss immer ein Blühaspekt zum Schutz der Insekten vorhanden sein. Eine Koppel (ca. 20% der Weidefläche) sollte jährlich zur Erholung des Blühaspekts ausgespart werden.
- In den 7m breiten pfg1- Flächen ist mit autochthonem, kräuterreichen Saatgut (z.B. Blumenwiese 70 % Kräuteranteil – 30% Gräseranteil) jeweils eine extensive Wiese anzulegen und zu pflegen.
- In den mit Heckensymbolen gekennzeichneten Bereichen sind 3-reihige Hecken mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und

Bäumen anzulegen. Die Hecken können alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

In der pfg2 - Pflanzgebotsfläche ist ein Blühstreifen mit autochthonem Saatgut anzusäen, (z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienen-saum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veits-höchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeut-sches Berg- und Hügelland)

Pflege: Einmalige Mahd ab September, das Mähgut ist zu entfernen.

Die 3m breiten pfg3 Flächen sind als extensive Wegraine zu ent-wickeln.

Pflege: Einmalige Mahd ab September, das Mähgut ist zu entfernen.

Im Bereich der Abwasserleitung ist eine 6 m breite Brachfläche in Anlehnung an die Saadmischung 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland an-zusäen ( pfg4). Die Fläche ist alle 3-5 Jahre außerhalb der Brutzeit umzubrechen und neu einzusäen.

Die pfg5- Fläche dient als planinterne Ausgleichsfläche für Boden-brüter, dabei kann zwischen den folgenden Varianten A, B und C gewählt werden.

A: Blühfläche

Ansaat mit regionalem Saatgut

Pflege: Die Hälfte der Fläche wird in zweijährigem Turnus neu ein-gesät, so dass immer ein- sowie ein zweijähriger Bestand vorhan-den ist.

B: Brachfläche

Selbstbegrünende Ackerbrache

Pflege: alle 3-5 Jahre umbrechen, ansonsten keine Bewirtschaf-tung

C: Wechselbrache

Pflege: Jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche umgebrochen, aber nicht bestellt. Hierdurch wird ein Wechsel zwischen einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestan-denen Fläche erreicht.

Die Düngung und der Einsatz von Bioziden ist im gesamten Plan-gebiet unzulässig.

Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Er-richtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 15 m unter-brochen werden.

Die Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schäd-pflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nach-barflächen vermieden wird.

Außerdem ist durch Pflegemaßnahmen an den Gehölzpflanzungen die unbeeinträchtigte und langfristige Bewirtschaftung der

angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Nutzung der landwirtschaftlichen Wege sicherzustellen.

**2.7 Zeitliche Befristung**  
*§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung zurückzuführen.

**2.8 Beleuchtung**

Die Beleuchtung ist mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

Wird die Photovoltaikanlage während der Bauphase, Instandsetzung/Betrieb oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet, müssen die Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht geblendet werden kann.

**2.9 Ordnungswidrigkeiten**  
*§ 213 BauGB*

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung** Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum rückstandslosen Rückbau der Anlage.
- 3.2 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.3 Bodendenkmale** Innerhalb des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-6-6326-0217 „Siedlung des Neolithikums sowie der Hallstattzeit“ verzeichnet. Zum Schutz des Denkmals sind folgende Auflagen/ Bedingungen strikt zu beachten:
- Sämtliche Arbeiten dürfen im Bereich des Bodendenkmals nur bei trockenem oder gefrorenem Boden durchgeführt werden, dies gilt auch für das Überfahren der Fläche.
  - Innerhalb der als Bodendenkmal gekennzeichneten Fläche dürfen Leitungen und Nebengebäude nur innerhalb des Oberbodens und unter archäologischer Aufsicht verlegt werden. Alternativ könne die betroffenen Bereiche mit Hilfe einer archäologischen Sondierung vorab untersucht werden.
  - Die Unterkonstruktion zur Befestigung der Modultische darf nur innerhalb des Mutterbodens verankert werden. Zur Stabilität werden oberirdische Betonfundamente angebracht.
- Zusätzlich wurde vorab eine Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt, das weitere Vorgehen wird bis zum Bauabschluss in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.
- 3.4 Werbeanlagen** Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
- 3.5 Reflexionen/ Blendungen** Sollte nach Installation der PV-Module eine Blendung für Verkehrsteilnehmer der BAB7 auftreten, hat der Anlagenbetreiber unverzüglich Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung zu treffen. Bis zur Installation z. B. eines Blendschutzzaunes kann dies beispielsweise durch das Abdecken der Module erfolgen. Ein Anspruch auf Ausfallentschädigung besteht hierbei nicht.
- 3.6 Landwirtschaft** Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.  
Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
- 3.7 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.  
Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nur im Bereich des Bodendenkmals zusätzlich mit einem oberirdischen Betonfundament um die Pfosten verstärkt, auch dort überwiegt der unversiegelte Flächenanteil mit einer eingeschränkten, aber natürlichen Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

- |             |   |  |
|-------------|---|--|
| <b>3.8</b>  | <b>Brand- und Katastrophenschutz</b>                              | Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.  |
| <b>3.9</b>  | <b>Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG</b> | Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.  |
| <b>3.10</b> | <b>Planunterlagen</b>   | Der Lageplan im M 1:1.500 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.  |
| <b>3.11</b> | <b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>                           | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan `Photovoltaik Rossgraben` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen. |

Ausgefertigt

Gemeinde Martinsheim, den

---

1. Bürgermeister Rainer Ott