

Festsetzungen durch Planzischen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Zweckbestimmung "Erzeugung regenerativer Energie" (§ 11 Abs. 2 BauNVO), Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

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

0,5 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Grünflächen, Pflanzgehote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und 25 BauGB)

Private Grünfläche

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ansaat krautreicher Landschaftsrassen (Regio-Saatgut), extensive Pflege

Neupflanzung Hecke

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahme

Vogelschutzgebiet

Biotope der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummerierung

Flächen des Ökoflachensalters

Wasserschutzgebiet

Zeichnerische Hinweise

Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

Gemeinde- und Gemarkungsgrenze

A. Textliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Zweckbestimmung „Erzeugung regenerativer Energie“ entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Vorgesehen ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zum Zweck der Stromerzeugung aus Sonnenenergie, die Errichtung von Nebengebäuden und anderen technischen Anlagen für betriebliche Zwecke, für Transformatoren- und Wechselrichterstationen sowie Batteriecontainern.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist mit 0,5 als Höchstmaß festgelegt. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Sondergebietfläche mit Photovoltaikmodulen bzw. Nebengebäuden überbaut werden darf. Als überbaute Fläche gilt für die Photovoltaikmodule die senkrechte Projektion der Photovoltaikfläche auf die horizontale Grundfläche.

Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikfläche, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikfläche beträgt 3,2 m. Der Modulabstand zum Boden beträgt mindestens 0,8 m.

Die maximal zulässige Höhe von Nebengebäuden, gemessen von der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 4,0 m. Zudem werden Masten bis zu einer Höhe von 10 m zugelassen.

Der lichte Abstand der Photovoltaikfläche gemessen zwischen den Modulflächen beträgt mindestens 3,0 m.

A.3. Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A.4. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes verboten. Die Solarmodule sind - falls nötig - mit Wasser zu reinigen.

Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen. Eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

B. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

B.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als Eingrünungsflächen vorgesehenen privaten Grünflächen des Geltungsbereichs werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtfäche von 11.545 m² festgesetzt.

Dort sind die nachfolgenden Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.1 der Begründung vorzusehen:

B.2. Anpflanzungen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

B.2.1. Eingrünung

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft wird auf den Eingrünungsflächen eine vereinte Strauchpflanzung (siehe Pflanzschemata) gemäß Pflanzschemata A mit einer Breite von 6 m vorgesehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich gebietsene Straucharten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Südwestdeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ vorgesehen:

- Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenrösche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa gallica Essig-Rose
Rosa canina Hundrose
sowie weitere heimische Wildrosenarten
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolfliger Schneeball

Die verbleibenden Anteile der Eingrünungsflächen sind mit einer artreichen Wieseneinrichtung als Regio-saatgut (UG11, Südwestdeutsches Bergland) einzusäen.

Diese sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Ausprägung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06., als Schnöpschnitt). Das Mähgut ist zu entfernen.

Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf.

Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm.

Eine standortangepasste Beweidung der Flächen ist ebenfalls möglich.

Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

Für erforderliche Betriebs- und Pflegezufahrten (max. 4 Zufahrtmöglichkeiten für jedes der beiden Solarfelder darf die Eingrünung auf einer Breite von bis zu 6 m unterbrochen werden.

B.2.2. Flächen zwischen den Modulen

Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut einer artreichen Wieseneinrichtung (Regio-saatgut Ursprungsgebiet UG 11, Südwestdeutsches Bergland) vorgenommen.

Extensive Pflege: Jährliche 1 - 2malige Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf, Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, oder eine standortangepasste Beweidung der Flächen.

Ein Mulchen der Flächen sowie Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden sind unzulässig.

B.3. Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

B.3.1. Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Modulen und auf den Eingrünungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin existierten Größe zu verlangen.

Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Begrünungsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaik-Anlage beschränkt.

B.4. Bodenschutz und Erdbebewegungen

B.4.1. Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/5).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

B.4.2. Erhebliche Erdmassenbewegungen sowie eine Veränderung der Oberflächenformen sind nicht zulässig.

B.5. Artenschutz

B.5.1. Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

B.5.2. Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für insgesamt 10 Brutpaare der Feldlerche und die Verdrängung von 4 weiteren Brutpaaren werden auf externen CEF-Maßnahmen A_CEF_P Brutpaar 0,5 ha Blühstreifen/Ackerbrache im räumlichen Zusammenhang vorgesehen (insgesamt 7 ha).

Alternativ ist auch eine Bewirtschaftung von einer zusammenhängenden, 1,0 ha (je Brutpaar) großen Fläche Sommergetreide, Winterweizen und Triticale mit erweitertem Saatreihenabstand (mindestens 30 cm) und ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie ohne mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.03. und 01.07. eines Jahres nach Nr. 2.1.3 des Schreibens vom 22.02.2023 des SM/LV oder die Anlage von 10 Felderchenfenstern (entsprechend der PIK-Maßnahme (LU, 2014) und 0,2 ha Blüh- und Bruchstreifen je Brutpaar mit Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen möglich.

B.6. Flächenbefestigung

B.6.1. Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

B.7. Einfriedungen

B.7.1. Notwendige Einfriedungen kommen auf der Innenseite der Eingrünung zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

C. Textliche Hinweise

C.1. Denkmalschutz

C.1.1. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).



Verfahrensvermerke
1. Die Stadt der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung vom ...2022, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Nord)" im OT Erlach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...2022, ortsblich und auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.



Stadt Ochsenfurt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Photovoltaikanlage Erlach 2 (Nord)"
im OT Erlach

Stand 06.01.2024
M: 1 : 1 000

Table with columns: Name, Datum, Name, Datum, Name, Datum. Includes Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin, bearbeitet, 01/2024, M. Glanz, A2: 101-22 B-Plan Erlach_11_2023, Layout: Bebauungsplan Nord 1_1000, Am Wacholderain 23, 97618 Leutershausen, gezeichnet, 01/2024, M. Glanz, geprüft, Änderung: