

- Der Markt Schwarzach a. Main erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
  - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
  - des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
  - Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Düllstadt II" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287, Gmkg. Düllstadt im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 291 (Teilfläche), Gmkg. Düllstadt
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 283 (Teilfläche), Gmkg. Düllstadt
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 285 (Teilfläche), Gmkg. Düllstadt.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 286, Gmkg. Düllstadt, Markt Schwarzach a. Main.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom \_\_\_\_2022 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahme, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

**§ 3 Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Schwarzach a. Main, den \_\_\_\_2022

Volker Schmitt, Erster Bürgermeister (Siegel)

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:  
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.  
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das ausgewiesene Sondergebiet ist mit 0,65 festgesetzt.
  - Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,0 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
  - Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Modulreihen ist ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.
  - Der lichte Abstand zwischen den Modulreihen muss mind. 3,0 m betragen.

**3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

- Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**
  - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
  - Für die Flächen, auf denen Trafostationen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis zu 1,00 m zulässig
  - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**
  - Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
  - Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

**B Grünordnerische Festsetzungen**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
  - Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland), auszubringen ist die Hälfte der Aufwandsmenge. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
Die Randbereiche sind einmal jährlich zu mähen, wobei je Mahdtermin eine Hälfte der Fläche zu mähen ist.  
Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

Die Randbereiche sind einmal jährlich zu mähen, wobei je Mahdtermin eine Hälfte der Fläche zu mähen ist.  
Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

**C Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

**1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

- Ausgleichsfläche A 1** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 286 (Teilfläche), Gmkg. Düllstadt, Markt Schwarzach a. Main ca. 3.318 m²  
Auf der ca. 5,0 m breiten Ausgleichsfläche A 1 ist im Norden, Westen und Süden der Sonderfläche eine dreireihige Strauchhecke mit den in der Artenliste aufgeführten Straucharten zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ein Abstand von ca. 0,90 m; zu pflanzen ist „auf Lücke“. Zu den angrenzenden Grundstücken ist mit der äußeren Strauchreihe ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.  
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

- |                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Artenliste          | Kornelkirsche            |
| Cornus mas          | Roter Hartieglig         |
| Cornus sanguinea    | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Crataegus monogyna  | Pflaflenhütchen          |
| Euonymus europaeus  | Faulbaum                 |
| Frangula alnus      | Liguster                 |
| Ligustrum vulgare   | Heckenkirsche            |
| Lonicera xylosteum  | Schlehe                  |
| Prunus spinosa      | Feldrose                 |
| Rosa arvensis       | Hundsrose                |
| Rosa canina         | Schwarzer Holunder       |
| Sambucus nigra      | Roter Holunder           |
| Sambucus racemosa   | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum lantana    |                          |

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm  
Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen, der max. ein Drittel der Länge des jeweiligen Heckenabschnittes durchgeführt werden darf; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen Pflegeschritten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

- Ausgleichsfläche A 2** Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 286 (Teilfläche), Gmkg. Düllstadt, Markt Schwarzach a. Main ca. 1.291 m²  
Auf der ca. 5,0 m breiten Ausgleichsfläche A 2 im Osten der Sonderfläche ist ein dauerhafter Krautsaum mit einer regionalen Saatgutmischung anzusäen (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) anzusäen. Von der Fläche ist jeweils die Hälfte einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

**D Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

- Maßnahmen zur Vermeidung**  
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**  
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Brandschutz**  
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege**  
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Kitzingen als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
  - Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
  - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
  - Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Bodenschutz**  
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Landwirtschaft**  
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

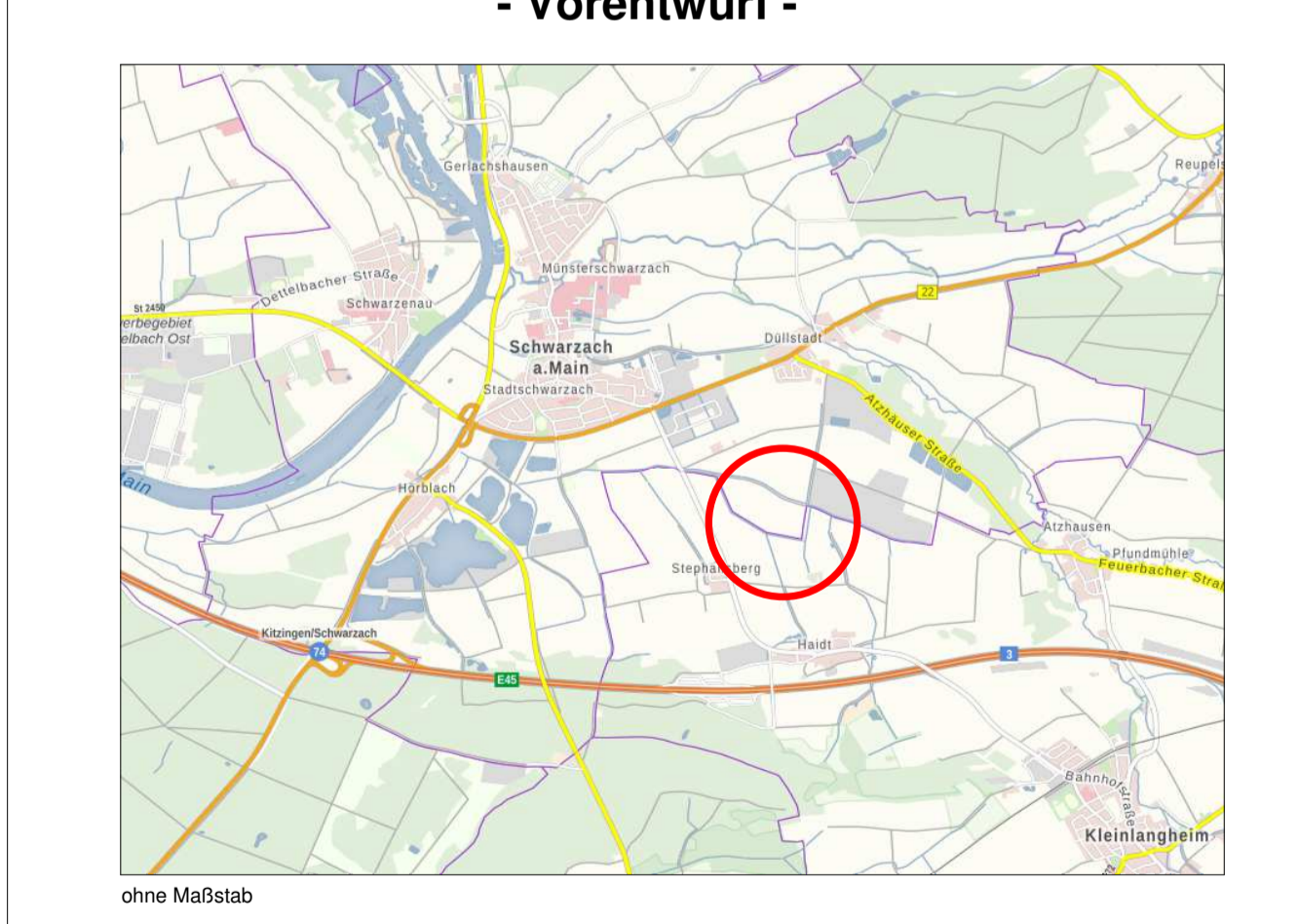
**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat Schwarzach a. Main hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ in der Fassung vom \_\_\_\_2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_\_2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ in der Fassung vom \_\_\_\_2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_\_2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ in der Fassung vom \_\_\_\_2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_\_2022 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_\_2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Schwarzach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_\_\_2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwarzach a. Main, den \_\_\_\_2022  
Volker Schmitt, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:  
Schwarzach a. Main, den \_\_\_\_2022  
Volker Schmitt, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Düllstadt II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am \_\_\_\_2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes Schwarzach a. Main zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Schwarzach a. Main, den \_\_\_\_2022  
Volker Schmitt, Erster Bürgermeister (Siegel)

**Markt Schwarzach a. Main**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Düllstadt II" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht**  
**- Vorentwurf -**



Fassung vom 05.04.2022 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
	entw. 03/2022	Doll
	gpr. 03/2022	Oren
	gpr. 03/2022	Härtfelder
Vorhabensträger: <b>Sonnenkraft Düllstadt GmbH &amp; Co. KG</b>		
Landkreis: <b>Kitzingen</b>		
Schwarzach a. Main, den ____2022		
Unterschrift, Siegel		



HÄRTFELDER-IT GmbH  
91155 Feuchtwangen, Ansbacher Straße 20  
Tel.: 09362/30919-0 Fax: 09362/30919-8  
91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstraße 1  
Tel.: 09341/30969-0 Fax: 09341/30969-8