



Stadt Alzenau
Landkreis Aschaffenburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage und Driving Range“
OT Albstadt

Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

Planverfasser:

Stand: 12. Februar 2024



PLANER FM

FACHE MATTHIESEN GbR

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

■ ■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

■ Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO1 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Photovoltaik

Das Sonstige Sondergebiet 1 dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie

Zulässig sind:

Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zum Betrieb sowie der Wartung der Anlage.

Innerhalb des Sondergebiets ist die Weidenutzung zulässig.

SO2 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Golfplatz

Das Sonstige Sondergebiet 2 dient der Errichtung einer „Driving Range“ mit Übungsanlagen. Innerhalb des Sondergebiets sind zulässig:

Im Baufeld 1

Abschlaghütte und Nebengebäude mit sanitären Einrichtungen

Innerhalb der Freianlage

Ladestation für Mäh- und Ballsammelroboter

Schutznetze

Schutzwälle

Abschlagbereiche mit Kunststoffmatten

Ausstattung für Golfspiel (Fahnen, Zielgrüns z.B. Zielscheibenradien, Bänke, Papierkörbe, Ballwascher)

Immissionsschutzrechtlich wird das Baugebiet als Dorfgebiet eingestuft.

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

2.1 zulässige Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Im **SO 1** beträgt die zulässige Grundfläche für die Errichtung von PV-Modulen maximal 55.500m².

Die maximal zulässige Grundfläche von Nebenanlagen wird dabei auf insgesamt 150m² begrenzt.

Die Grundfläche ermittelt sich aus den durch die Module überdeckten Flächen in senkrechter Projektion sowie die Flächen von Nebenanlagen.

Im **SO 2** beträgt die zulässige Grundfläche im Baufeld 1 maximal 275m².

Im Abschlagsbereich und für die Erschließungswege wird die zu befestigende Fläche auf max. 1.000m² beschränkt. Davon ausgenommen ist der Weg vom Baufeld 1 zum Golfplatz Trages.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule beträgt 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

AH Anlagenhöhe

Im SO 1 beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über Geländeoberfläche:

für Solarmodule:	max. 3,80 m
für Nebenanlagen	max. 3,50 m
Masten zur Videoüberwachung	max. 5,00m

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

WH Wandhöhe

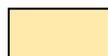
Im SO 2 beträgt die maximale Wandhöhe für die Abschlaghütte 4,50m.
Bezugspunkt ist die Geländeoberkante.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Solarmodule sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Landwirtschaftlicher Weg

5. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

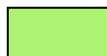


Waldflächen

Zur Erschließung der Driving Range ist vom Golfplatz Trages bis zum Baufeld 1 die Führung eines max. 2,5m breiten Weges ohne genaue Lagefestlegung zulässig.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

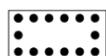
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)



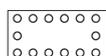
Habitatbaum - zu erhalten
Siehe Maßnahme V 02



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

G1 Die gehölzfreien Flächenanteile sind alternierend (Aufteilung 50 %) einmalig im Jahr außerhalb der Brut- und Setzzeit zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Mulchen ist unzulässig. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

G2 Die vorhandenen Gehölze sind im Rahmen der Vorgaben der Tennet TSO GmbH in der zulässigen Aufwuchshöhe zu erhalten.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als Hecke mit angrenzendem Saum zu entwickeln. Hierzu ist eine mind. 5-reihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Die Pflanzabstände betragen 1 x 1 m. Abweichend hiervon werden in der mittleren Reihe Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Pflanzung in den äußeren vier Reihen besteht aus Heistern und Sträuchern und erfolgt im Verband. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach den Tabellen 1 und 2. Es ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. In Bereichen, wo noch keine geschlossen Vegetationsdecke vorliegt, ist eine Initialansaat mit einer blütenreichen standortgerechten Ansaatmischung autochthoner Herkunft vorzunehmen.

Artenliste für eine heimische Hecke

Tabelle 1 - Sträucher für die Mantelzonen der Hecke:
(Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)

<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum*
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche, Rote*
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose*
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe*
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Gemeiner

Tabelle 2 - Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:
(Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss*
<i>Salix caprea</i>	Salweide*
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Gew.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche *
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche*
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn, Eingrifflicher
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn, Zweigrifflicher

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

7.2 Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

SO 1

Auf den Flächen ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln.

Zur Förderung des Dunklen-Wiesenknoxfameisenbläulings ist bei der Ansaat autochthones Saatgut mit Anteilen von *Sanguisorba officinalis* zu verwenden.

Die Flächen sind zweischurig zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt im Zeitraum vom 1. bis 15. Juni und der zweite Schnitt ab dem 15. September. Das Schnittgut ist abzufahren. Eine periodische Beweidung mit Schafen oder Ziegen ist zulässig. Zur Hauptblütezeit des Wiesenknoxfes (Mitte Juni bis Mitte September) ist die Nutzung untersagt. Grundsätzlich sind auf der Fläche die Düngung, der Einsatz von Pestiziden und eine Veränderung der Bodenoberfläche unzulässig.

Diese Festsetzung entspricht der Vermeidungsmaßnahme **V 07**

Zur Förderung der örtlichen Flora und Fauna ist im Sondergebiet SO 1 die Anlage von Einzelelementen (z.B. Totholzhaufen, Kleingewässer, Lesesteinhaufen) zulässig. Teilbereiche der freien Sukzession zu überlassen ist ebenfalls zulässig.

SO2

Im Sondergebiet SO 2 sind Anpflanzungen heimischer, standortgerechter Sträucher und Bäume in Gruppen oder als Solitärpflanzungen zulässig. Zu Gunsten der biologischen Vielfalt wird die Verwendung reiner Zierformen ausgeschlossen.

Schutzwall: Der Schutzwall ist mit einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist daraufhin ein- bis zweischurig (Juli/ September) zu mähen. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Dabei sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Zu Gunsten der biologischen Vielfalt wird die Verwendung reiner Zierformen ausgeschlossen.

7.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02 Schutz von Habitatbäumen

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr,

jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Vögeln hin zu kontrollieren. Handelt es sich um einen Baum mit Baumhöhlen, Horsten oder anderen wichtigen Habitatstrukturen, darf er nicht gefällt werden.

V 03 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Im Rahmen der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die tiefer gelegenen Unterbodenschichten, die sich unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte befinden, nicht verdichtet werden, was zunächst zu einer Verminderung der Bodenfunktion oder gar irreversiblen Schädigung führen kann. Da Pflanzenwachstum nur auf ungestörtem Boden uneingeschränkt möglich ist, gilt dies insbesondere für temporär angelegte Flächen, sowie Flächen, die rekultiviert werden sollen. Um Bodenverdichtungen entgegenzuwirken, ist unnötiges Befahren des Bodens zu unterlassen. Das Befahren von Böden ist nur mit geeignetem Gerät zulässig, bei verdichtungsgefährdeten Böden müssen Baustraßen, Baggermatten oder andere geeignete Maßnahmen genutzt werden. Bei erhöhter Bodenfeuchte ist das Befahren von unbefestigten Böden zu unterlassen. Kommt es trotz dieser Maßnahmen zu Verdichtungen, ist der Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern. Um die Tiefenlockerung nachhaltig zu stabilisieren, sollten betroffene Flächen mehrjährig mit tiefwurzelnden Pflanzen begrünt werden.

V04 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässer
Die im Umfeld der beplanten Fläche befindlichen Gewässer sind während der Bauphase zu erhalten und eine Beeinträchtigung ist zu vermeiden. Trübungen durch Schlamm und Feinsedimente sind zu minimieren.



Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zwischen der geplanten PV-Fläche und der Golf-Übungsanlage sind während der Baumaßnahmen zu sichern und nicht zu befahren oder zur Lagerung von Baumaterialien oder Baustoffen zu nutzen.

V 05 Anpassen des Mahdregimes an die Aktivitätszeiten der Amphibien
Zur Vermeidung individueller Gefährdungen von Amphibien sind Mäharbeiten durch autonome Mähroboter nur während des Tages durchzuführen. Hierdurch soll gewährt bleiben, dass Korridore zwischen Ruhestätten und Fortpflanzungsstätten der Amphibien im Plangebiet erhalten bleiben und keine Gefährdung der Tiere auftritt, während diese sich über Land fortbewegen.

V 06 Abdecken offener Baugruben und/oder Umweltbaubegleitung
Offene Baugruben etc. sind zum Schutz von Kleintieren über Nacht abzudecken. Sollte dies nicht möglich sein, sind diese täglich vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung auf Kleintiere zu überprüfen. Potentielle Funde sind in die angrenzenden Biotopstrukturen zu entlassen.
Um eine baubedingte Gefährdung von Amphibien zu vermeiden, ist die beanspruchte Baufläche vor Beginn der Arbeiten bei für die Artengruppe günstigen Witterungsverhältnissen (feuchte Witterung nach lange anhaltenden Trockenperioden) durch eine Umweltbaubegleitung auf Individuen hin zu überprüfen. Potentielle Funde sind in die angrenzenden Biotopstrukturen zu entlassen.

V 08 Gestaltung von Ballfangnetzen
Zur Minimierung der Verletzungsgefahr von Vögeln und Fledermäusen, sind ggf. notwendige Ballfangnetze wie folgt auszuführen:

- das Netz sollte weiß sein,
- kleine Maschenweite wählen, um die Sichtbarkeit des Netzes zu erhöhen,
- Die Stärke des Materials sollte etwas größer ausgewählt werden. Je stärker das Draht- /Stahlgeflecht desto größer ist die Sichtbarkeit des Ballfangnetzes,
- Vorteilhaft ist zudem die Nutzung der Baukonstruktion, um das Netz sichtbar für Vögel zu machen, z.B. das Nutzen von kontrastierenden Stangen an denen das Netz gespannt wird,

- das Netz ist sehr straff zu spannen,
- schmalere und versetzte Netze sind einem sehr breiten Netz vorzuziehen,
- zum angrenzenden Gehölz ist ein Mindestabstand von 5 m zu wahren, um den Flugkorridor für Fledermäuse freizuhalten.

V 09 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet ist zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen.

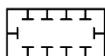
Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.800 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

V 10 Erhalt von Baumbestand

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist.

Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

7.3.2 Kompensationsmaßnahmen



Fläche für Kompensationsmaßnahmen

K 01 Installation von Nistkästen

Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem Gehölzbewuchs sind an geeigneten Standorten im PG insgesamt 6 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten (z. B. von Schwegler: 2x Starenhöhle 3S, 2x Nisthöhle 2M mit Fluglochweite 32mm, 2x Halbhöhle 2HW). Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

K 02 Hochstaudenflur für Finkenvögel (Stieglitz und Bluthänfling) mit natürlichen Säumen
Sollte die Hochstaudenflur im Norden des PG nicht erhalten werden können, so ist zur Kompensation die Entwicklung einer Hochstaudenflur auf einer Fläche von rd. 1.000 m² in den Randbereichen der Freiflächen-Photovoltaikanlage vorzusehen.

Für die Neuanlage kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum“ mit Extra-Beimischung von Wilder Karde (*Dipsacus fullonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Große Klette (*Arctium lappa*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) verwendet werden. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.

K 03 Anlegen einer Blühfläche

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind zur Wahrung des Nahrungsangebots für die Schmetterlinge als eine artenreiche Blühfläche anzulegen, die für diese Artgruppe geeignet ist (z. B. „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann). Diese Maßnahme kommt auch anderen Tiergruppen zugute, wie Wildbienen und Insekten im Allgemeinen sowie schließlich auch den Vögeln, deren Nahrung z. T. aus Insekten besteht.

7.3.3 Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen

Maßnahme	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
V 01 Bauzeitenregelung												
K 01 Nistkästen (Höhlen)												
K 02 Neuanlage Hochstaudenflur												
K 03 Anlage Blühfläche												
Legende:	Umsetzungsphase				Vorzugsphase				Verbotsphase			

7.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dächer von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer auszubilden und extensiv zu begrünen.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz

7.5.1 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

7.5.2 Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.

7.5.3 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Reinigung der PV-Module darf nur mit Wasser ohne Zusatz von Chemikalien erfolgen.

7.5.4 Vermeidungsmaßnahmen Boden- und Wasserschutz

VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung
Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu gewährleisten, sind Vorgaben nach deutschem Recht zu beachten, welche in der DIN 19731 konkretisiert werden. In der DIN finden sich Angaben zu Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Um eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen.

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.

VB 2 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase
Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsbereiche angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig,

während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserableitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

VB 3 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. ab-geschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1). Alle freiliegenden Bodenflächen sollten zeitnah wiederbegrünt werden (ibd. bei Hangneigung >4 %).

VB 4 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.

7.6 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Artenschutzfachbeitrag
Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung mit Datum vom 12.02.2024 und Artenschutzfachbeitrag mit Datum vom 24.11.2023 wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl erstellt und sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, als Maschendraht- bzw. Stabgitterzaun bis zu einer Höhe 2,50m zulässig.

Als Durchlass für Kleintiere ist ein durchgehender Abstand von 15cm zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante sicherzustellen. Sockel sind unzulässig.

Zur Herstellung der Durchlässigkeit der Einfriedung für Wildtiere bis Rehgröße sind entsprechende Vorrichtungen („Rehschlupf“) in die Einfriedung zu integrieren. Anzahl und Lage sind mit einer fachkundigen Person vor Ort bei der Errichtung der Einfriedung festzulegen.

1.2 Gestaltung von Zuwegungen
Erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Schotter, wassergebundene Decke).

C. Hinweise

1. Immissionsschutz

1.1 Schalltechnische Orientierungswerte
Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Dorfgebiet gemäß DIN 18005 betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50dB(A) für Verkehrs- bzw. 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

1.2 Immissionen durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen

Die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) sind hinzunehmen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

2. Versorgungsleitungen

2.1 380-/110kV Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH Bereich PV-Freiflächenanlage

2.1.1 Die Schutzzone der Leitung beträgt 35,00 m beiderseits der Leitungsachse zwischen Mast 204 und 205 sowie nördlich von Mast 204 45,00m.

Innerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Aufstellhöhe der Module möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Bauwerken, PV-Anlagen, Verkehrsflächen, Beleuchtungsanlagen etc. und den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind. Diese Abstände können für den überplanten Standort vermutlich eingehalten werden.

2.1.2 Aufgrund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Leitungsschutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Baumaschinen/Arbeitsgeräte ist beschränkt. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn hat die bauausführende Firma die möglichen Arbeitshöhen und Sicherheitsvorschriften für Arbeiten innerhalb der Schutzzone bei TenneT anzufragen.

2.1.3 Der Mastschutzbereich (25 m im Radius um den Mastmittelpunkt) ist von jeglicher Bebauung (auch von Solarmodulen) freizuhalten.

2.1.4 Die Umzäunung der Anlage ist so anzulegen, dass Mast Nr. 204 mit seinem Mastschutzbereich nicht mit in die Umzäunung eingeschlossen wird. Zusätzlich muss eine mind. 5 m breite Zufahrt zum Mast vom Zaun ausgespart werden, so dass TenneT jederzeit den Mast erreichen und daran arbeiten kann.

2.1.5 Bei Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

2.1.6 Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Es wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Photovoltaikanlagen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

2.1.7 Grundsätzlich bedürfen alle Geländeänderungen, Abgrabungen bzw. Auffüllungen innerhalb der Schutzzone der vorherigen Zustimmung der TenneT TSO GmbH. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Mutterboden.

2.1.8 Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone sind mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Im Mastschutzbereich (25 m um den Mastmittelpunkt) sind keine Anpflanzungen zulässig.

2.1.9 Sollten im Bereich der Schutzzone Erdkabel verlegt werden, so ist dies rechtzeitig abzustimmen. Dazu benötigt TenneT einen maßstabsgetreuen Lageplan, aus dem die Leitungstrasse und die Verlegetiefe ersichtlich sind.

2.1.10 Aufgrund der möglichen statischen Aufladung wird empfohlen, die Solarmodule einschließlich der Befestigungskonstruktionen innerhalb der Schutzzone elektrisch leitend mit dem Erdreich zu verbinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.

- 2.1.11 Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Schutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- 2.1.12 Der Standort für Technik bzw. Trafoanlagen und Gebäude muss außerhalb der Schutzzone liegen. Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung ist eine unbeschränkte Arbeitshöhe möglich.
- 2.1.13 Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/ zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.
- 2.1.14 Die endgültige Planung der PV-Anlage muss uns zur Genehmigung vorgelegt werden, sobald die Schutzzone der Freileitung betroffen ist. Hier benötigen wir die Darstellung der Zaunanlage sowie die Planung der Modulverteilung und deren Höhe über dem Gelände.

2.2 380-/110kV Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH Bereich Driving Range

- 2.2.1 Die Fläche ist so zu planen, dass alle Abschläge vom Mast weg geschlagen werden und keine direkte Schlagrichtung auf unseren Mast führt. Nur so kann sichergestellt werden, dass unsere Isolatoren am Mast nicht von Golfbällen getroffen und beschädigt werden.
Sollten dennoch Golfbälle Schäden an unserem Mast verursachen - dies wäre vor allem eine Beschädigung der Isolatoren aus Keramik - würden wir die Kosten an den Betreiber des Golfplatzes weitergeben.
- 2.2.2 Die Maststandorte müssen für Arbeiten, ggf. auch mit schwerem Gerät, frei zugänglich sein. Ein Befahren bzw. Betreten des Golfplatzes durch unsere Mitarbeiter bzw. durch von uns beauftragte Firmen muss zu jeder Zeit geduldet werden.

3. **Artenschutz**

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E01 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

4. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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.

5. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  vorhandene Gebäude
-  Gewässer (Eichbach)
-  Höhenlinien (aus Befliegung)
-  Bestehende Feuchtfäche
-  Planung Golfplatz
-  Gebäude
-  Schutznetze
-  Schutzwall
-  Wegeflächen
-  Rough

D. Nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Kompensationsflächen gemäß Ökokonto der Stadt Alzenau

FINr..	Größe	Anerken- nung	Anlage/ Erwerb	Maßnahme	Kompensation für Eingriff	abge- bucht
709/1	24.054	10.000	1991	Feuchtwiese	Birkenhainer Halle	1993
709/2	9.920	9.920	1991	Feuchtwiese	Birkenhainer Halle	1993
709/3	10.006	4.000	1994	Sukzessionsflä- che	4.000 m ² für Geh- und Rad- weg Meerhofsee	
712	20.234	10.000	1991	Feuchtwiese	Birkenhainer Halle	1993
721	42.936	5.600	1993	Hecke	5.600 m ² für Gewerbegebiet Alzenau Nord	1996

-  380/110-kV-Höchstspannungsfreileitung Dipperz-Großkrotzenburg der TenneT TSO GmbH Ltg. Nr. LH-11-3020, Mast 204 und 205 mit einer Leitungsschutzzone von je 35,0m bis 45,0m beiderseits der Leitungssachse
-  Gas-HD-Leitung der Mainova GmbH
-  Anbauverbotszone von 20,0m entlang der St 3202 gemäß Art. 23 BayStrWG
-  Anbaubeschränkungszone von 40,0m entlang der St 3202 gemäß Art. 24 BayStrWG

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Driving Range“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.202_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2024 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Alzenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Driving Range“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Alzenau, __.__.2024
Stephan Noll
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom __.__.2024 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom __.__.2024 identisch ist.

Stadt Alzenau, __.__.2024
Stephan Noll
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Driving Range“ wurde am __.__.2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Alzenau, __.__.2024
Stephan Noll
Erster Bürgermeister