



Stadt Alzenau
Landkreis Aschaffenburg

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

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

VORENTWURF

Planverfasser:

Stand: 12. Februar 2024



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

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Planungsgebiet**
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planung
 - 2.3 Verfahren
- 3. Geltungsbereich und Größe**
- 4. Übergeordnete und sonstige Planungen**
 - 4.1 Landesentwicklungsprogramm
 - 4.2 Regionalplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4 Schutzgebiete Naturschutz, Wasserecht
- 5. Sonstige öffentliche Belange**
 - 5.1 Artenschutz
 - 5.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Altlasten
- 6. Textliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.6 Nachrichtliche Übernahme der Kompensations-/ Ökokontoflächen
 - 6.7 Sonstiges
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Anlagen**
 - 10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Freiflächen PV und Driving-Range“, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl vom 24.11.2023
 - 10.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Freiflächen PV und Driving-Range“, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl vom 12.02.2024
 - 10.3 Blendgutachten „Solarpark Alzenau“, Landkreis Aschaffenburg, Bericht Nr. 770-01847, Möhler und Partner Ingenieure GmbH vom 22.02.2024

1. Anlass

Die Stadt Alzenau plant nordwestlich des Ortsteils Albstadt auf einer derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Bereits im Jahr 2035 soll die Stromversorgung nahezu klimaneutral sein, also nahezu vollständig durch erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff erfolgen (Photovoltaik-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand Mai 2023).

Der Ausbau der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist unverzichtbarer Baustein zum Ausbau der regenerativen Energien zur Erreichung der Klimaziele.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll zur Sicherung der öffentlichen Energieversorgung beitragen und dient damit öffentlichem Interesse.

Des Weiteren beabsichtigt der Eigentümer des Golfplatzes Hof Trages (Gemeinde Freigericht, Hessen) den Neubau einer Hotelanlage auf dem Golfplatzgelände und damit eine Verlegung der „Driving Range“ auf die Flurstücke 709, 709/3 und 721 der Gemarkung Albstadt. Diese befinden sich in direkter räumlicher Nachbarschaft zum Plangebiet der Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Das Gelände befindet sich planungsrechtlich gesehen im Außenbereich. Da es sich nicht um privilegierte Nutzungen handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Flächen befinden sich im Eigentum von Privateigentümern sowie der Stadt Alzenau. Die Zusagen zur Verpachtung für die geplante Golfplatznutzung sowie die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage bestehen.

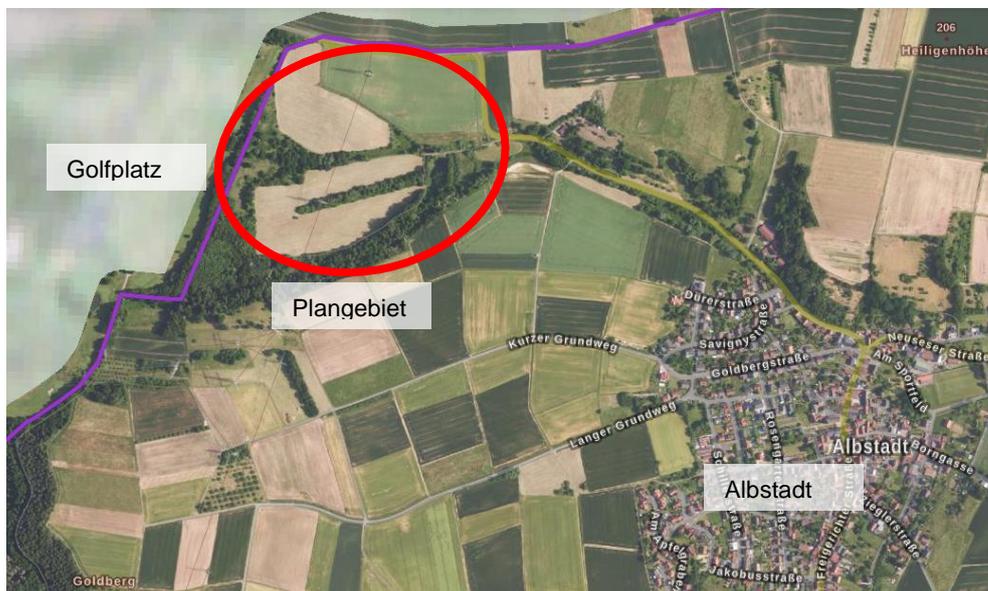
Um Planungsrecht herzustellen, hat der Stadtrat am 08.11.2022 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Die Fläche befindet sich im Norden der Stadt Alzenau an der Grenze zur Gemeinde Freigericht in Hessen. Östlich davon befindet sich die Ortslage des Ortsteils Albstadt. Das Gebiet ist von zwei Seiten von Gehölzstrukturen bzw. Wald eingewachsen.

Von der Ortslage ist das Gebiet getrennt durch diese Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Flächen. Der Abstand zur Ortslage (Wohnbebauung) beträgt nach Osten etwa 600m.



Luftbild Bayernatlas, unmaßstäblich, Kennzeichnung Plangebiet

Nach Westen schließt sich der Golfplatz Hof Trages an, der auf dem Gemeindegebiet von Freigericht (Hessen) liegt. Zwischen Plangebiet und Golfplatz befinden sich Wald- bzw. Gehölzstrukturen.

Die zu überplanende Fläche stellt sich aktuell wie folgt dar:

- im Norden als eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, die direkt an die Staatsstraße St 3202 angrenzt. Auf der West- und Südseite befinden sich größere mit Gehölzen bestandene Flächen sowie Dauergrün ohne landwirtschaftliche Nutzung.
- im Süden als eine von Gehölzen (Wald) im Randbereich sowie einer Gehölzinsel geprägten Wiesenfläche. Ein landwirtschaftlicher Weg verläuft an der Nordseite dieser Flächen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Flächen, die als Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen zu entwickeln und erhalten sind.

Über das Plangebiet verläuft eine Höchstspannungsfreileitung (380kV/110kV) der TenneT TSO sowie eine Gas-Hochdruckleitung der Mainova GmbH.



Blick von SO auf landwirtschaftliche Fläche



Gehölzstrukturen im Süden



Blick von S auf landwirtsch. Fläche und Strommast



landwirtschaftlicher Weg zur St 3202



Blick von W Wiesenfläche



landwirtsch. Weg, Mast in Gehölzinsel, Wiesenfläche

Das nördliche Plangebiet wird über die St 3202 erschlossen, das südliche Plangebiet ist über einen landwirtschaftlichen Weg, der entlang der bestehenden Gehölzstrukturen verläuft, erschlossen.

2.2 Planung

Auf der nördlichen Fläche ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage unter Er-

haltung der bestehenden Ausgleichs- und Kompensationsflächen sowie der Gehölzstrukturen geplant. Die konkrete Planung eines Projektentwicklers liegt noch nicht vor.

Im Süden des Plangebiets soll eine Erweiterung des Golfplatzes zur Verlegung der Driving Range mit Übungsanlagen ermöglicht werden. Hierfür wurde eine Planung vom Büro Rossknecht Golfplan GmbH, Lindau, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Jordan, Weissenberg, erarbeitet.

Im südlichen Bereich soll die Driving-Range angeordnet werden mit einer Abschlaghütte und Abschlagmatten. Auf der nördlichen Teilfläche sind Übungsanlagen vorgesehen. Diese enthalten folgende Flächen: Greens, Bunker, Fairways, Abschlagflächen, Semirough- und Roughflächen. Innerhalb der Freiflächen sollen Ladestationen, Schutzwälle, Schutznetze, Ausstattung für Golfspiel (Fahnen, Zielgrüns, Bänke, Papierkörbe und Ballwascher) sowie Wege und Abschlagmatten angeordnet werden.

Die bestehenden Waldflächen sowie die bestehenden Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden erhalten. Die Anbindung an den Golfplatz Trages erfolgt über einen Fußweg, der in einer Breite von ca. 2,5m mit wassergebundener Decke ausgeführt werden soll.



Planung Golfpark Trages, Büro Rossknecht Golfplan GmbH, Stand Januar 2024

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Planungsrecht für die Errichtung der Freiflächen PV-Anlage sowie die Erweiterung des Golfplatzes geschaffen werden.

2.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 BauGB liegt nicht vor. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie für eine Golfplatznutzung ist daher grundsätzlich eine Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren ist im Regelverfahren durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Alzenau, nordwestlich des Ortsteils Albstadt, direkt an der Landesgrenze zu Hessen (Gemeinde Freigericht).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die St 3202 Fl.-Nr. 781/7,
- im Osten durch die Parzellen Fl.-Nrn. 727, 728 und 729/1
- im Süden durch die Parzelle Fl.- Nr. 696 und
- im Westen durch die Gemarkungs- und Landesgrenze.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Alzenau, Gemarkung Albstadt und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn: 709, 709/1, 709/2, 709/3, 710, 711, 711/1, 712 (Teilfläche – TF), 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722 (TF) und 722/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 198.502m², d.h. 19,85ha.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) mit Stand vom 01. Juni 2023 sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

1.3.1 Klimaschutz: (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

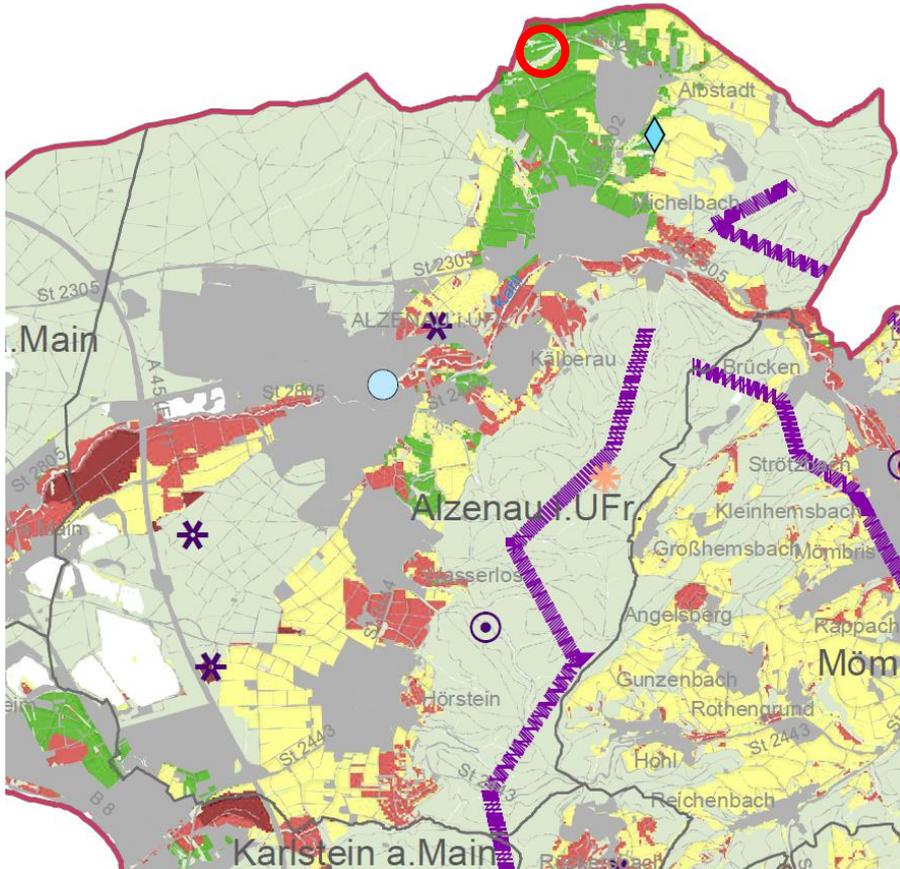
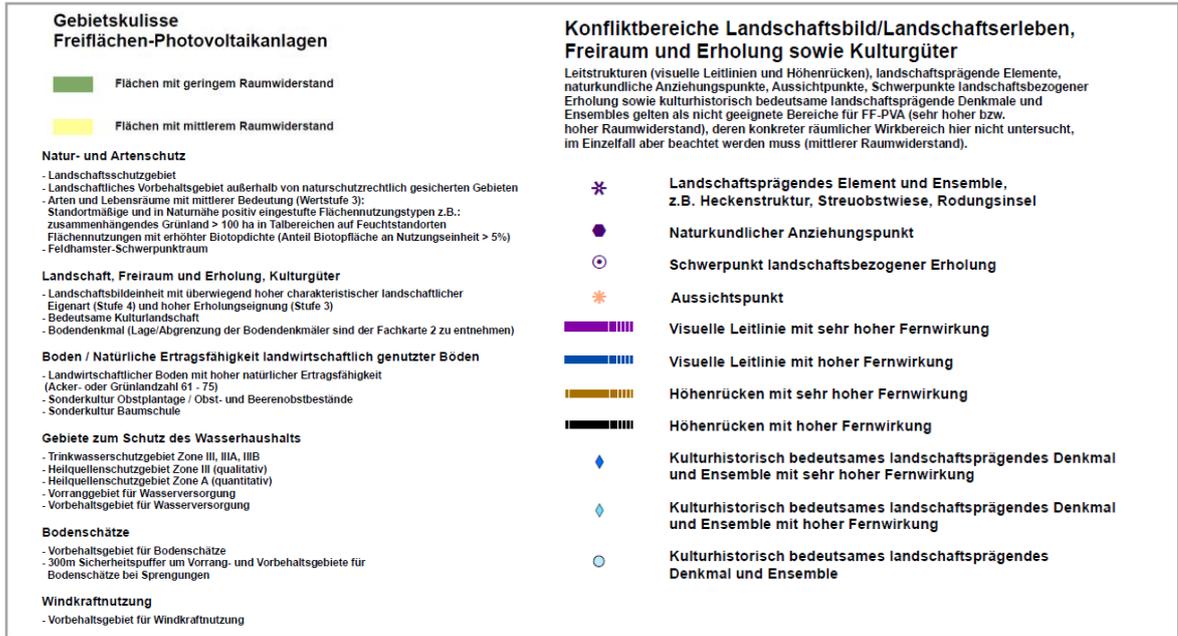
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien: (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik: (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot: Gemäß Begründung zu 3.3 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen die unter das Anbindegebot fallen.

4.2 Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt vor, Erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Ziel 6.2.1). Im Regierungsbezirk Unterfranken stellt die Photovoltaik neben der Windenergie einen ganz wesentlichen Baustein der Energiewende dar. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken unterstützt die Kommunen bei der Steuerung von großen Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA). Hierzu wurde eigens eine Planungshilfe für Städte, Gemeinden und Projektträger entwickelt. Diese zeigt aus regionaler Perspektive verträgliche Standorte für FF-PVA. Sie stellt eine fachliche Empfehlung dar und legt keine Vorrang-, Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete fest.



Planungshilfe des Regionalen Planungsverbandes Region Bayerischer Untermain: Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaikanlagen Stand 09.02.2023

In der Ergebniskarte ist die vorgesehene Fläche als grüne Fläche gekennzeichnet. Das bedeutet, dass hier ein geringer Raumwiderstand für die Errichtung von Freiflächen Photovoltaikanlagen besteht, d.h. die Fläche gemäß den Prüfkriterien der Regierung von Unterfranken geeignet ist.

Im Ergebnis der Überlagerung der Kriterien verbleiben diese konfliktarme Flächen, bei denen aus regionalplanerischer Sicht keine gravierenden fachlichen Gründe gegen FF-PVA sprechen und – vorbehaltlich konkreter Untersuchungen auf örtlicher Ebene – Anlagenstandorte möglich erscheinen.

Südöstlich der Ortslage ist das Hofgut Maisenhausen als kulturhistorisch bedeutsames landschaftsprägendes Denkmal und Ensemble mit hoher Fernwirkung in der Karte gekennzeichnet.

Legenden und Erläuterung unter: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00860/index.html.



Zusätzlich erfüllt die vorgesehene Fläche ein weiteres in der Planungshilfe genanntes Eignungskriterium: Vorbelastung der Flächen:

dies betrifft das direkte, bildbedeutende Umfeld von

- Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ab 110kV, landschaftsprägenden Sendemasten und Umspannwerken,
- bestehenden Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien, wie insb. Biogas- oder Windkraftanlagen unter Beachtung der Möglichkeit des Repowerings sowie FF-PV.

Im Planungsgebiet verläuft die Höchstspannungsstromtrasse (380/110kV) der TenneT TSO. Zusätzlich ist auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche der Gemeinde Freigericht ebenfalls die Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage geplant.

Ergänzend dazu ist die Lage an der St 3202 zu nennen: es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zur Erschließung der Fläche erforderlich.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt als:

- landwirtschaftliche Flächen,
- forstwirtschaftliche Flächen,
- Kompensationsflächen bzw. Flächen für das Ökokonto (Ökoflächenkataster)
- Dauergrün/ Brachfläche.

Im Bebauungsplan werden die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Photovoltaik bzw. Golfplatz festgesetzt. Da sich damit die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Driving Range“ geändert.

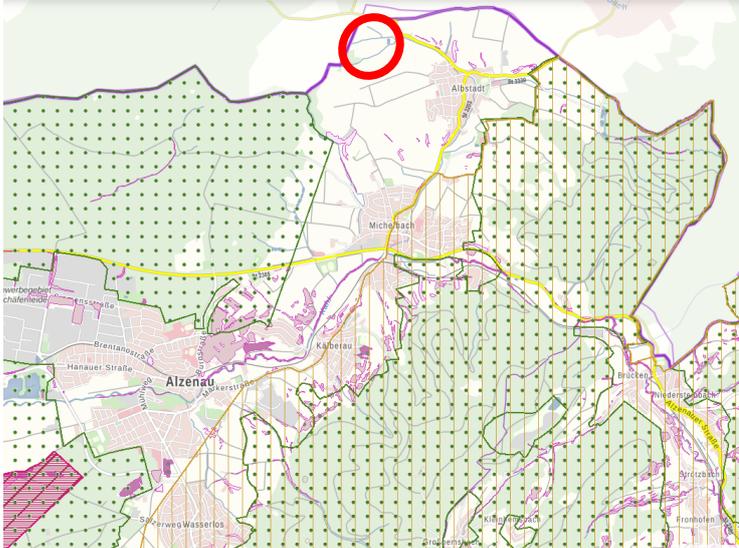


Auszüge aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, unmaßstäblich

Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

4.4 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasser- sowie des Naturschutzrechts.



Quelle Bayernatlas, LSG, NP und Biotopstrukturen

Das Plangebiet liegt ca. 1,1km nördlich der Grenze des Landschaftsschutzgebiets in den Gemarkungen Kahl am Main und Alzenau in Ufr. sowie 1,5km westlich des LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone).

In der Nähe des Plangebiets wurden Biotope kartiert, innerhalb sind keine kartierten Biotope vorhanden.

5. **Sonstige öffentliche Belange**

5.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Freiflächen PV und Driving-Range“, mit Datum vom 24.11.2023, Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg

Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

5.1.1 Vegetation und Biotopstruktur

*Das Plangebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Nutzungsformen und ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume aus. Hierzu gehört eine größere intensiv genutzte Ackerfläche im Nordosten. Der ca. 4,8 ha große Acker (2023 mit Raps bestellt) bedeckt knapp ein Viertel des rd. 18 ha großen Plangebiets. Er ist nach Süden hin durch einen Saum mit typischen Ackerbegleitkräutern und Stauden wie der Wilden Karde (*Dipsacus fullonum*), dem Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) oder auch der Wilden Möhre (*Daucus carota*) von dem benachbarten Grünland abgetrennt.*

Das Grünland nimmt einen weiteren beträchtlichen Teil des Plangebiets ein. Die insgesamt etwa 8 ha umfassenden Grünlandbestände zeichnen sich durch eine extensive Nutzung aus. Sie werden durch eine zweimalige Mahd genutzt und augenscheinlich wird auf eine regelmäßige Düngung verzichtet. Hierdurch weist ein wesentlicher Teil der Fläche einen verhältnismäßig geringen Nährstoffgehalt auf. Es kommen zahlreiche Kräuter in den Beständen vor.

Im Untersuchungsgebiet sind zwei räumlich voneinander getrennte Wiesenkomplexe vorhanden. Sie werden durch einen Bereich mit Gehölzen, Staudenfluren und Wiesenbrachen voneinander getrennt. Die beiden Wiesenkomplexe unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung. Die Wiese im nördlichen Bereich ist geprägt durch wechselfeuchte Bedingungen, während es sich bei der Wiese im Süden in erster Linie um einen Standort mit frischen bis mäßig trockenen Verhältnissen handelt.

[...]

Nach Südwesten und Süden ist das Plangebiet von bewaldeten Bereichen umgeben. Durch den Bestand verläuft die geplante Zuwegung zur Golf-Übungsanlage im Süden des Plangebiets. Bei der Herstellung werden einzelne Bäume gerodet. Es handelt sich dabei ausschließlich um jüngere Bäume mit geringem Habitatpotenzial.

Südlich des Plangebiets verläuft der Eichbach. Hier grenzen unmittelbar an die Grünlandbestände Wälder und Gebüsche feuchter Standorte an. Eingriffe in diesem Bereich sind nicht geplant und sind auch während der Bauphase (Umwandlung des Grünlands zur Golf-Übungsanlage) zu vermeiden.

5.1.2 potenziell betroffene Artengruppen

Untersucht wurde in Abstimmung mit der UNB die potentielle Betroffenheit der Klassen Säugetiere außer Fledermäuse (Haselmaus), der Vögel, der Fledermäuse und Reptilien sowie von Tagfaltern (Heller und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling) und Libellen. Auf Grundlage der Erfassungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation erarbeitet.

5.1.3 Wirkungen des Vorhabens sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1.3.1 Avifauna

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 43 Vogelarten nachgewiesen, wovon sieben Arten reine Nahrungsgäste sind bzw. nur ein Brutzeitnachweis vorliegt. Die übrigen 36 Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Entsprechend dem untersuchten Lebensraum handelt es sich um Arten des Waldes und des gehölzdurchsetzten Offenlandes.

Südlich des PG auf den Ackerflächen wurde ein Revier der Feldlerche lokalisiert. Ferner nutzen die wertgebenden Arten Bluthänfling und Stieglitz die Hochstaudenfluren im westlichen und nördlichen Teil des PG als Nahrungshabitat und brüten in den Heckenstrukturen im westlichen Teil des PG. Im südwestlichen Teil des Waldes befindet sich ein Revier des Habichts. Die Rauchschwalbe ist im Plangebiet als Nahrungsgast zu beobachten. Für das Rebhuhn liegt nur ein Brutzeitnachweis vor.

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen ist eine Bauzeitenregelung (V 01) einzuhalten. Außerdem ist der Verlust potenzieller Quartiermöglichkeiten von Höhlen- und Nischenbrütern durch das Installieren von Nistkästen zu kompensieren (K 01).

Zum allgemeinen Schutz der Avifauna wird empfohlen, dass ggf. notwendige Ballfangnetze an der Golfanlage, so gestaltet sind, dass die Verletzungsgefahr für Vögel minimiert wird (V 08).

allgemein häufige Vogelarten

Für die Vogelarten, deren Erhaltungszustand landesweit als günstig bewertet wird bzw. die unter den Status der Neozoen oder Gefangenschaftsflüchtlinge fallen, erfolgte eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung.

Um eine Beeinträchtigung der Freibrüter im Plangebiet zu vermeiden, sind die notwendigen Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden (V 01). Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

nicht allgemein häufige Vogelarten

Für die wertgebenden Vogelarten Bluthänfling, Stieglitz, Feldlerche und Habicht war eine artspezifische Prüfung durchzuführen, da ein Brutverdacht/ -nachweis im Untersuchungsgebiet besteht.

Stieglitz und Bluthänfling

Um die Gefährdung von Individuen während der Bauarbeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, ist eine Bauzeitenregelung vorzunehmen (V 01). Die Reviere bleiben bestehen, da die betroffenen Gehölze durch den Eingriff nicht entnommen werden. Durch die Anlage der FFPVA im nördlichen Teil des PG werden die Hochstaudenfluren verloren gehen, welche als Nahrungsquelle für die Finkenarten dienen. Hier ist eine Pflan-

zung von finkengerechten Hochstaudenfluren nach Installation der Anlagen für die Aufrechterhaltung der Nahrungsquellen als Kompensationsmaßnahme (K 02) vorzusehen. Potenzielle Bruthabitate sind im Plangebiet und seiner Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden und bleiben erhalten.

Feldlerche

Da das Revier der Feldlerche außerhalb des PG liegt und dieser Bereich von dem Eingriff unbeeinträchtigt ist, bleibt das Revier der Feldlerche bestehen.

Habicht

Für den Habicht besteht Brutverdacht innerhalb des Waldes im südwestlichen Bereich des PG.

Das Waldstück mit dem Habichtrevier wird durch den Eingriff nur sehr wenig beeinträchtigt. Hier wird eine Zuwegung vom bestehenden Golfplatz zur geplanten Driving Range angelegt, wofür einzelne Gehölze entfernt werden. Wird hierbei die Bauzeitenregelung (V 01) und der Horstbaumschutz (V 02) beachtet, trägt der Eingriff nicht zu einer Aufgabe des Reviers des Habichts bei. Die entstehende Störung durch den Betrieb der Zuwegung ist als sehr gering einzuschätzen.

5.1.3.2 Fledermäuse

Insgesamt wurden mindestens neun Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es wurden 411 Rufe aufgenommen. Diese nutzten das PG regelmäßig als Jagdhabitat. Im Plangebiet wurden zwei streng geschützte Arten erfasst. Dabei handelt es sich um das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastella*).

Die höchste Frequentierung im Plangebiet war entlang von Gehölzstrukturen zu verzeichnen. Insbesondere um die feuchten Bereiche im Zentrum, wo sich zwischen der geplanten PV-Anlage und der geplanten Übungsanlage Feuchthabitate und Gehölze abwechseln. Auch die Teichanlagen westlich des PG stellen einen Anziehungspunkt für Fledermäuse dar, die hier regelmäßig bei Jagdflügen über dem Gewässer beobachtet werden konnten. Die Waldränder im äußersten Süden stellen wichtige Transferbereiche aber auch Jagdhabitate für verschiedene Fledermäuse dar.

Im Rahmen der durchgeführten Baumhöhlenkartierung wurde innerhalb der Gehölzbestände Potenzial für mögliche Fledermaus-Quartiere im PG festgestellt.

Um zu vermeiden, dass es zu individuellen Gefährdungen während der Bauphase kommt, sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern und zu erhalten. Fällarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen (V 02).

Möglicherweise notwendige Ballfangnetze an der Golfanlage, sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand von 5 m zu Gehölzen verbleibt, um den Flugkorridor der Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen (V 08).

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist zudem darauf zu achten, dass im Plangebiet, zum Schutz nachtaktiver Tiere, zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden (siehe V 09).

5.1.3.3 Haselmaus

Im Plangebiet sowie den angrenzenden Strukturen wurden keine Haselmäuse festgestellt.

5.1.3.4 Tagfalter und Libellen

Im Rahmen der Tagfalterkartierung wurden an drei Terminen zwischen Ende Mai und Ende Juli insgesamt 17 Tagfalterarten nachgewiesen.

Da die Wiesenfläche im südlichen Teil des PG durch die Errichtung der Driving Range verloren geht, ist zur Förderung der Tagfalter die Anlage von artenreichen Blühflächen im Geltungsbereich vorzusehen (K 03).

Hervorzuheben ist der Nachweis des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Art kann durch Vermeidungsmaßnahmen jedoch wirksam verhindert werden. Hierfür wird eine Bodenschutzmaßnahme festgelegt, um baubedingte Bodenverdichtung zu verhindern (V 03).

Da für die Baumaßnahme ohnehin eine Bauzeitenbeschränkung (V 01) gilt, ist der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling während der Bauphase im Boden. Unter Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes (V 03) ist somit durch die Errichtung der PV-Module nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Tagfalter-Population zu rechnen.

Zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf- Ameisenbläulings sind bei der Pflege des Aufwuchses unterhalb der Solarmodule die artspezifischen Habitatansprüchen zu berücksichtigen, so darf u.a. zur Hauptblütezeit des Großen Wiesenknopfs keine Mahd erfolgen (V 07).

Im Zuge der Tagfalterkartierung sind ebenfalls Libellenarten vor allem entlang der Gewässer im östlichen Teil des PG miterfasst worden. Hier waren häufige Arten wie Hufeisen-Azurjungfer und Plattbauchlibelle vorhanden, welche als Charakterarten eutropher Kleingewässer gelten. Planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen.

5.1.3.5 Amphibien

*Im Rahmen der Begehungen wurden mindestens vier Amphibienarten erfasst. Dabei handelte es sich um den Europäischen Laubfrosch (*Hyla arborea*), den Springfrosch (*Rana dalmatina*), ein Individuum der Gattung der Wasserfrösche (*Pelophylax* sp.) sowie verschiedene Molchlarven.*

Durch den geplanten Eingriff sind die Bereiche, in denen die Tiere vorkommen, nicht direkt betroffen. Allerdings ist damit zu rechnen, dass es insbesondere während der Phase der Errichtung der FFPV-Anlage und der Golf-Übungsanlage zu einer Gefährdung von Individuen kommen kann. Insbesondere ist dies während der Wanderungs- und Aktivitätszeit der Tiere zu erwarten. Demnach sind die Arbeiten außerhalb der Haupt-Aktivitätszeit der Amphibien umzusetzen (V 01). Um Verluste von Einzeltieren zu vermeiden sind zudem ggf. entstehende Gruben vor Baubeginn zu kontrollieren und bei günstigen Witterungsverhältnissen für eine Amphibienwanderung, sind die Bauflächen zu kontrollieren (V 06). Des Weiteren ist durch etwaige Pflegemaßnahmen durch autonome Mähroboter eine Gefährdung der Tiere während der Aktivitätszeit nicht auszuschließen. Um eine Gefährdung von Individuen zu vermeiden, sind die Grünflächen der Golfanlage in der Betriebsphase ausschließlich während des Tages zu mähen (V 05).

5.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen

- V01 Bauzeitenbeschränkung
- V02 Schutz von Habitatbäumen
- V03 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
- V04 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässer
- V05 Anpassen des Mahdregimes an die Aktivitätszeiten der Amphibien
- V06 Abdecken offener Baugruben und/oder Umweltbaubegleitung
- V07 Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (in Freiflächengestaltung SO1 festgesetzt)
- V08 Gestaltung von Ballfangnetzen
- V09 Vermeidung von Lichtimmissionen

sowie die Kompensationsmaßnahmen

- K01 Installation von Nistkästen
- K02 Hochstaudenflur für Finkenvögel (Stieglitz und Bluthänfling) mit natürlichen Säumen
- K03 Anlegen einer Blühfläche

wurden als textliche Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und sind dort im Detail nachzulesen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet nur Pflanz- und Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden sollte.

5.1.5 Fazit

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als gering einzuschätzen.

Brutreviere planungsrelevanter Arten werden nicht verloren gehen, da die Gehölz- und Heckenstrukturen zum Großteil bestehen bleiben. Die wenigen Gehölze, die im Zuge der Zuwegung verloren gehen, können aber durch die Installation von künstlichen Nistmöglichkeiten ausgeglichen werden (K 01). Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung (V 01) einzuhalten. Der Verlust der Hochstaudenfluren im nördlichen PG (Nahrungshabitat) wird durch die Neuanlage einer Hochstaudenflur kompensiert (K 02).

Haselmäuse oder streng geschützte Reptilien wie die Zauneidechse wurden im Eingriffsbereich nicht nachgewiesen.

Zum Schutz wandernder Amphibien ist ebenfalls die Bauzeitenbeschränkung (V 01) einzuhalten. Darüber hinaus sind Baugruben abzudecken und bei günstiger Witterung für eine Amphibienwanderung sind die Bauflächen durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren (V 06). Während der Betriebsphase ist für ein Risikomanagement dieser Artengruppe das Mähen mit Mähroboter nur am Tag vorgesehen (V 05).

Das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde im nordwestlichen Teil des PG nachgewiesen. Da durch den punktuellen Eingriff zur Errichtung der PV-Module keine erhebliche Beeinträchtigung der Vegetation einhergeht und sich die Art in der Bauphase im Boden befindet (s. V 01), kann durch die Umsetzung von Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz (V 03) das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zur weiteren Förderung der Art wird eine blütenreiche Ansaat mit dem Großen Wiesenknopf unter den PV-Modulen vorgenommen (K 03).

Für die Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die vorkommenden Fledermäuse ergibt sich der Schluss, dass mit dem Bauvorhaben das Jagdhabitat für alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten zwar verändern wird, eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen jedoch nicht zu erwarten ist. Auszuschließen sind Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Transferrouten entlang der Gehölzbestände und die Erreichbarkeit von Jagdhabitaten von Gebieten mit potentiellen Quartierstandorten. Um zu vermeiden, dass es zu individuellen Gefährdungen während der Bauphase kommt, sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern und zu erhalten. Fällarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen (V 02).

Möglicherweise notwendige Ballfangnetze an der Golfanlage, sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand von 5 m zu Gehölzen verbleibt, um den Flugkorridor der Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen (V 08).

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist im Plangebiet, zum Schutz nachtaktiver Tiere, zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen (V 09).

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan – Bauleitplanung „Freiflächen-Photovoltaik und Driving Range“ mit Datum vom 12.02.2024

Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

5.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Neben den Maßnahmen V 01 bis V 09 aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe 5.1.4) wird die Maßnahme V10: Erhalt von Baumbestand in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht notwendig.

Ergänzt werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden:

- VB1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
- VB2 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase
- VB3 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
- VB4 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

5.2.2 Kompensationsmaßnahmen

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Kompensationsmaßnahmen (siehe 5.1.4) werden Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Der Ausgleich des entstehenden naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizits im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans geplant und abgestimmt.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 Immissionsschutz

Immissionsschutz bezieht sich bei der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen i.d.R. auf das Thema Blendschutz sowie elektrische oder magnetische Felder.

Die PV-Freiflächenanlage wird auf einer Fläche abseits von Wohnbebauung errichtet. Entlang der für die Freiflächen-PV-Anlage vorgesehenen Fläche verläuft die St 3202. Durch eine großzügige Randeingrünung (Breite 10,0m, Wuchshöhe von ca. 4,0m nach drei bis vier Jahren, Endhöhe ca. 10-12m) kann die Auswirkung auf das Landschaftsbild verbessert und ggf. auftretende Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer reduziert werden.

Im Auftrag der Stadt Alzenau wurde ein Blendgutachten erstellt. Dieses wurde nach der Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt. Daher wurden Inhalte aus dem Gutachten noch nicht in die Planung eingearbeitet. Dies erfolgt im nächsten Planungsschritt.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

Da die Fläche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist und emittierende Anlagen (Wechselrichter, Batteriespeicher) bei Bedarf verschoben werden können kann die Wirkung elektrischer oder magnetischer Felder vernachlässigt werden.

5.4 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Planungsgebiets nicht bekannt.

6. **Textliche Festsetzungen**

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Norden des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde ein Sonstiges Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Neben der Errichtung der Module sowie den der Zweckbestimmung des Gebiets dienenden Nebenanlagen und technischen Einrichtungen wird die Weidenutzung zugelassen. Dies soll ermöglichen, dass außer der Mahd des Bewuchses unter den Modulen auch eine Beweidung als Bewirtschaftungsform gewählt werden kann.

Im Süden des Plangebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt. Das Gebiet dient der Errichtung einer „Driving-Range“ mit Übungsanlagen. Im Sondergebiet wird die Errichtung einer Abschlaghütte sowie eines Nebengebäudes zugelassen.

Immissionsschutzrechtlich wird das Gebiet als Dorfgebiet eingestuft.

Diese Einordnung wird für erforderlich gehalten, da das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Diese Einstufung soll sicherstellen, dass durch die an die privilegierten

landwirtschaftlichen Betriebe heranwachsende neue Nutzung keine unzumutbaren Einschränkungen im Betriebsablauf ausgelöst werden und dass diese Betriebe auch zukünftig über Entwicklungsmöglichkeiten verfügen.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche, die sich durch innerbetriebliche Abläufe auf den landwirtschaftlichen Betriebsstellen nicht vermeiden lassen, sind vom Betreiber des Golfplatzes im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Zulässige Grundfläche

Da sich die zu überplanende Fläche aus verschiedenen Grundstücken zusammensetzt, die teilweise vollständig, teilweise nur angeschnitten Teil des Sondergebiets werden, ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die sich auf einzelne Baugrundstücke bezieht, hier nicht anwendbar. Daher wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Für das SO 1 wird eine Grundfläche von 55.500m² festgesetzt. Die Grundfläche ermittelt sich aus den durch die Module überdeckten Flächen in senkrechter Projektion sowie die Flächen von Nebenanlagen. Die Fläche von Nebenanlagen wird auf 150m² beschränkt.

Die Gesamtfläche des SO1 umfasst ca. 79.895m². Zuzüglich der Flächen zum Anpflanzen (Eingrünung) sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 90.400m². Dies würde eine GRZ von ca. 0,62 bedeuten.

Eine GRZ von 0,62 bedeutet einen relativ hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Die Grundfläche bzw. GRZ spiegelt im Falle von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aber die von den Modultischen überschilderten Flächen wider, die weitgehend unversiegelt bleiben und z.B. als Extensivgrünland entwickelt werden. Die Versiegelung durch die in Ständerbauweise errichteten Anlagen (z.B. mit Ramm- oder Schraubfundamenten) inkl. Nebenanlagen liegt in der Regel bei ca. 5% bis maximal 10 % der Flächen.

Die durch Nebenanlagen überbaubare Fläche wird auf max. 150m² begrenzt. Hier werden Flächen für zwei bis drei bauliche Anlagen in Größe einer Fertiggarage/Container benötigt sowie für technische Einrichtungen (Wechselrichter/ Trafo).

SO2: Innerhalb des Golfplatzgeländes wird nur eine kleine Teilfläche als Baufläche (umgrenzt durch Baugrenzen) für die Errichtung der Abschlaghalle sowie von sanitären Einrichtungen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze wird die zulässige Grundfläche auf 275m² beschränkt.

Um den Eingriff in die Fläche möglichst gering zu halten, wird auch die Fläche für zu befestigende Flächen (Wege, Platzflächen, Abschlagbereiche) auf maximal 1.000m² beschränkt.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

SO 1: Um einen Bewuchs sowie die Beweidung bzw. Mahd unterhalb der Module zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand von 0,80m zwischen der Geländeoberfläche und Modulunterkante festgesetzt.

Für Solarmodule wird eine maximale Höhe der Oberkante von 3,8m über Geländeoberfläche, für Nebenanlagen von 3,50m sowie Masten zur Videoüberwachung von 5,00m festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

SO 2:

Die Wandhöhe für die Abschlaghalle wird auf 4,5m begrenzt.

6.3 Bauweise

Es wird festgesetzt, dass Solarmodule, bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Festsetzungen zur Ausrichtung der Module sowie technische Details über die o.g. Festsetzungen hinaus werden nicht getroffen, um z.B. Repowering zu ermöglichen.

- 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.4.1 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen
Es werden Festsetzungen zum Erhalt der Habitatbäume, zu bestehenden Grünflächen mit Gehölzbestand sowie zum Anpflanzen (Eingrünung der Photovoltaikanlage durch eine Heckenpflanzung) getroffen.
- 6.4.2 Freiflächengestaltung
Für das SO1 wird die Entwicklung artenreichen Grünlands nach Fertigstellung der Baumaßnahmen festgesetzt sowie Vorgaben zur Mahd oder Beweidung.
Zugelassen wird daneben die Anlage von Einzelelementen (Totholzhaufen, Kleingewässern, Lesesteinhaufen sowie die freie Sukzession in Teilbereichen.
Im SO 2 werden Festsetzungen getroffen zu Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sowie der Gestaltung der geplanten Schutzwälle.
- 6.4.3 Artenschutz
Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Freiflächen PV und Driving-Range“ (siehe Nr. 5.1) benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die damit verknüpften Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
- 6.4.4 Dachbegrünung
Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und besseren Integration in das Landschaftsbild wird die Dachbegrünung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen festgesetzt.
- 6.4.5 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
Da die Flächen im SO1 zwischen und unter den PV-Modulreihen weiterhin unversiegelt bleiben, ist eine flächenhafte Versickerung möglich.
Um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Reinigung der PV-Module nur mit Wasser ohne Zusatz von Chemikalien erfolgen darf, ebenso wird die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verboten.
Um den Eingriff und die Bodenversiegelung zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Solarmodule mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern sind.
- 6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 6.5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 6.5.1.1 Einfriedungen
Zur Sicherung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehört i.d.R. eine Einfriedung. Diese sind als Maschendraht- bzw. Stabgitterzaun bis zu einer Höhe 2,50m gestalten, damit sie keine wesentliche Auswirkung auf das Landschaftsbild haben. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu sichern, wird festgesetzt, dass ein durchgehender Abstand von 15cm zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante sicherzustellen ist. Sockel dürfen nicht errichtet werden.
Durch den großflächigen Zubau von Freiflächen-PV-Anlagen gehen für Wildtiere wertvolle Flächen verloren. Durch das Einfügen von Vorrichtungen, die die Zäune für Wildtiere bis zur Rehgröße durchlässig machen, kann diesem Problem begegnet werden. Die Anzahl und die Lage der Rehdurchlässe („Rehschlupf“) sind vor Ort mit einer fachkundigen Person festzulegen.
Daneben muss eine Zugänglichkeit zu den Masten der Höchstspannungsleitungen der Tenet-TSO jederzeit möglich sein.

6.5.1.2 Gestaltung von Zuwegungen

Erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Schotter, wassergebundene Decke), um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

6.6 Nachrichtliche Übernahme der Kompensations-/ Ökokontoflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bestehende Kompensationsflächen bzw. Ökokontoflächen. Eine Überprüfung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hat ergeben, dass diese Flächen zu groß dargestellt wurden. Die Flächen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans durch die Umwelta Abteilung der Stadt Alzenau (Stand Okt. 2023) überprüft und korrigiert. Die Flächen bleiben von der Planung der Photovoltaikanlage sowie der Erweiterung der Golfplatzflächen („Driving Range“) unberührt.



Darstellung der korrekten Abmessungen der Kompensationsflächen (Stadt Alzenau, Okt.23)

6.7. Sonstiges

Nutzungsdauer/ Nachnutzung Freiflächen-PV-Anlage

Photovoltaik-Anlagen haben eine beschränkte Nutzungsdauer. Nach Ende der energetischen Nutzung sollte die Fläche wieder von dieser Bebauung befreit und der Ausgangszustand wiederhergestellt werden. Im Anschluss steht die Fläche dann für neue oder alte Zwecke zur Verfügung. Auch der Aufbau einer neuen, leistungsfähigeren Anlage wäre denkbar.

Das Thema der Nutzungsdauer, der Nachnutzung der Flächen und ggf. eine Rückbauverpflichtung zur Wiederherstellung des Zustandes der Flächen vor der Nutzung durch die PV-Freiflächenanlage ist zu regeln.

Da Details und die konkrete Planung zur Errichtung der PV-Anlage nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens sind, sollte das Thema Rückbauverpflichtung nach Nutzungsende als Auflage im Baugenehmigungsverfahren oder privatrechtlich mit dem Betreiber der Anlage (z.B. im Pachtvertrag) geregelt werden. Die Rückbauverpflichtung sollte explizit auch auf alle flankierenden Einrichtungen (Kabel, Zaun, Fundamente etc.) ausgedehnt werden. Zur Absicherung des Rückbaus durch den Betreiber wird empfohlen, die Hinterlegung einer Bürgschaft zu fordern.

7. **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Fläche zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt über die St 3202.

Entlang der Staatsstraße besteht in einem Abstand von 20 m gemessen von der Fahrbahnkante Anbauverbot und bis 40m eine Anbaubeschränkung (BayStrWG Art. 23 und 24). Zur Aufstellung von PV-Modulen in diesem Bereich sowie zur Errichtung von Zu- und Ausfahrten ist eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erforderlich.

Der Golfplatz soll über einen Fußweg von 2,4m Breite mit wassergebundener Decke vom bestehenden Golfplatz Trages aus erschlossen werden.

Auf das Gelände muss eine Zufahrt zu den Masten der TenneT TSO sichergestellt werden. Die Zufahrt zum Mast 204 erfolgt direkt von der St 3202 sowie zum Mast 205 über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg und den geplanten Golfplatz.



Planauszug Bayernatlas, unmaßstäblich

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser ist entbehrlich. Der Anschluss an die Stromversorgung bzw. zur Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem örtlichen Stromversorger.

Im Bereich der Erweiterung des Golfplatzes wird die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers (sanitäre Anlagen) sowie die Versorgung mit Elektrizität durch eine Anbindung an die bestehenden Versorgungsleitungen vom Golfplatz Trages aus realisiert. Die Leitungsführung erfolgt im Bereich des Erschließungsweges. Dies wurde bereits vorab durch den Betreiber des Golfplatzes mit der Gemeinde Freigericht abgestimmt.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Da die Flächen zwischen und unter den Modultischen unversiegelt bleiben, erfolgt diese weiterhin durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone. Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser erfolgen nicht.

Das im Bereich der baulichen Anlagen des Golfplatzes anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

9. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage	90.402 m ²
Sonstiges Sondergebiet Golfplatz	48.522 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	1.727 m ²
Grünflächen	1.160 m ²
Bestehende Kompensations-/Ausgleichsflächen	32.465 m ²
Waldflächen	24.225 m ²
Gesamt	198.502 m²

10. Anlagen

- 10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Freiflächen PV und Driving-Range“ mit Datum vom 24.11.2023, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg
- 10.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan – „Freiflächen PV und Driving-Range“ mit Datum vom 12.02.2024, Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg
- 10.3 Blendgutachten „Solarpark Alzenau“, Landkreis Aschaffenburg, Bericht Nr. 770-01847 mit Datum vom 22.02.2024, Möhler und Partner Ingenieure GmbH, Landaubogen 10, 81373 München,

Aschaffenburg, den _____.2024
Entwurfsverfasser

Alzenau, den _____.2024
Auftraggeber

Fache Matthiesen GbR
Planer FM

Der 1. Bürgermeister der
Stadt Alzenau