

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
'Photovoltaikanlage Kleine Läng'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Castell erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 174, 175, 176 und 177, Gmkg. Greuth.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienenden Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau  
Nach Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urszustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgestellten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.  
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 350 m<sup>2</sup> betragen. Die Modulstützen sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m.  
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,50 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestalt der baulichen Anlagen

4.1 Dachausbildung  
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachneigungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig.

4.2 Fassaden  
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

4.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die untersten 20 cm des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Ausgleichsmaßnahmen  
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

**A1: Entwicklung einer Staudenflur**  
Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K132- Artenreiche Säume und Staudenfluren) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

**A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung**  
Der nördliche Randbereich des Geltungsbereiches ist mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. Juni, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich, Staudenlippe) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.3. Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut  
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsflächen ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 'Südwestdeutsche Bergland' mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Alternativ ist eine Saatgutübertragung möglich.  
Für die Pflanzungen ist Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' zu verwenden.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendchutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.  
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Kitzingen zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Hinweise durch Planzeichen:

Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungen wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsschneise im Gelände.

—W— Trinkwasser (3m Schutzstreifen)

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Castell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Castell, den .....

.....

1. Bürgermeister Christian Hähnlein

7. Ausgefertigt

Castell, den .....

.....

1. Bürgermeister Christian Hähnlein

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Castell, den .....

.....

1. Bürgermeister Christian Hähnlein

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

- E. Begründung siehe Textteil
- F. Umweltbericht siehe Textteil

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

Planblatt 1/2

**"Photovoltaikanlage Kleine Läng"**

**Gemeinde Castell**  
Rathausplatz 4, 97355 Castell  
Landkreis Kitzingen



Vorentwurf: 12.07.2022  
Entwurf:  
Entfasser:

Planverfasser

**NEIDL + NEIDL**  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

