

A: ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGB  
Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 Abs. 2 der BauNVO)
  - SO** 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Ausgleichsfläche
  - Grünfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Anbauverbotszone Kreisstraße 15m
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer
  - Bemaßung
  - Einzäunung
  - Solarmodule

B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
  - Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) nicht festgelegt.
  - Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,0 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (höchstzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Solarmodule beträgt 3m über natürlichem Gelände). Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden: z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers, Umspannwerk. Die Bauhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten (höchstzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Gebäude beträgt 4m über natürlichem Gelände). Die Container sind in gedeckten unauffälligen Farben (grau, erdbrun, grün) zu gestalten.

- Einfriedungen
  - Im Planbereich sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
  - Sockelmauern sind nicht zulässig.
  - Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
  - Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune, 3D oder Stabmattenzäune zulässig.
  - Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante, im Mittel, erst ab 0,20 m über dem Erdbreich zu beginnen.
  - Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist zulässig.
- Nebenanlagen
  - Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
  - Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
  - Für notwendige Betriebsgebäude (einschließlich Container) wird eine Gesamtnutzfläche von max. 200 qm festgesetzt.
- Ausgleichsflächen
  - Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
  - Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
  - Für die Anlage des Kompensationsstreifens sind folgende Maßnahmenentypen vorgesehen, die alternativ-, aber auch in Kombination angelegt werden können:
    - Maßnahmenentyp 1: Anlage extensiv genutzter Grünlandbestände durch Ansaat mit einer autochthonen Wiesensmischung. Das Saatgut ist aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu beziehen. Der Wissenssaum wird extensiv gepflegt (max. 2 Schnitte) mit erstem Mahdtermin nicht vor Mitte Juni mit Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang wird ca. 20% von der Mahd ausgespart.
    - Maßnahmenentyp 2: Keine Ansaat der Flächen und Aufbau der Fläche mit Hilfe des schlummernden Saatguts. Ziel soll ein sehr lückiger und artreicher lokal typischer Bewuchs mit ausgeprägten Rohbodenzwischenräumen sein.
- Wasserhaushalt
  - Modulüberdeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
  - Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.
- Schutz des Bodens
  - Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.
    - Zusätzlicher Hinweis: Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn jeglicher Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche (Wechsellichter, Trafo usw.) der Oberboden abzutragen und auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht mehr als notwendig überfahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
- Bodendenkmäler
  - Soweit Bodendenkmale auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem "Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege" anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.
- Rückbaupflichtung
  - Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbaupflichtung der Anlage festgelegt wird. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen.
- Artenschutz
  - Hier wird auf die Artenschutzrechtliche Legal Ausnahme verwiesen.

- C: HINWEISE
- Im Planbereich sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Ascshaffenburg durch einen angemessenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren
  - Im Planbereich werden landwirtschaftliche Emissionen, wie beispielsweise Staub aus der Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen, entstehen. Der Solarpark-Betreiber hat diese Emissionen hinzunehmen und selbst für die ggfs. erforderliche Reinigung seiner Solarmodule aufzukommen.
  - Bei der Errichtung von Trafoanlagen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu beachten.
  - Es ist eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der St 2271 und der B 286 zu jedem Zeitpunkt auszuschließen. Sonnenreflexionen sollten daher durch geeignete Materialwahl der Photovoltaikmodule möglichst vermieden werden. Ferner ist die Photovoltaikanlage nach dem Stand der Technik zu errichten und zu unterhalten. Sollte später eine Blendwirkung trotzdem entstehen und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt sein, so behält sich die Straßenverwaltung vor, von dem Betreiber eine Änderung der Stellungen der Module bzw. eine Unterbindung jeglicher Blendung zu fordern.
  - Die Lage der angrenzenden Anlagen der ÜZ Mainfranken GmbH sind der Online-Planauskunft zu entnehmen bzw. in digitaler Form anzufordern.
  - Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, bzw. wiederherzustellen.
  - Die bestehenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein und dürfen durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- D: GRÜNORDNUNG
1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Bestandssicherung
    - Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
  - Pflanzgebohe
    - Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 2 Jahre nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
  - Erhaltungsgeländeneupflanzungen
    - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE LEGALAUSNAHME (nach § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Im Rahmen der erlaubten Genehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben, ist der Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtliche Legal Ausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für die im jeweiligen Gebiet vorkommenden Arten vorliegt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro PLOG GbR, Prosselsheim durchgeführt. Die saP wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Durch die geplante PV-Anlage werden die Lebensstadien verschiedener europäischer Recht geschützten Arten temporär oder permanent verändert. Unter Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG von europäisch geschützten Arten zu befürchten. Betroffen sind diverse Vogelarten; für andere artenschutz-rechtlich relevante Arten konnte keine potenzielle Betroffenheit festgestellt werden.
- V1: Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (September - Februar)  
Hinsichtlich potentiell vorkommender Vogelarten ist die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen unter Herstellung einer Schwarzbrache (eingesetzter und vegetationsfreier Zustand) spätestens bis zum 01. März im Jahr des Baubeginns zum Start der Brutzeit der Feldvögel umzusetzen. Die Schwarzbrache ist durch Grubben und Einebnen alle 2-3 Wochen bis zur Umsetzung der Baumaßnahme aufrechtzuerhalten.
- V2: Verzicht auf Randbegrenzung
- V3: Einsatz der Flächen nach den Baumaßnahmen mit einer regionalen, artreichen Blümmischung, Pflegekonzept zur nachhaltigen Sicherstellung eines ausreichenden Nahrungs- und Versteckangebots für die betroffenen Arten über ein darauf ausgerichtetes Pflegekonzept. Diese Maßnahme sollte zu einer deutlichen Steigerung der Biodiversität führen.
- V4: Die artenschutzrechtliche Umsetzung der Baumaßnahme muss über eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.  
Der Erfolg der Maßnahmen muss über ein Monitoringkonzept überwacht werden. Vorgeschlagen werden Erfassungen im Jahr 1, 3, 5 nach Fertigstellung. Sollten die Maßnahmen nicht zum erwarteten Erfolg führen sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen Anpassungen in der Maßnahmenplanung vereinbart und umgesetzt werden.
- ceF Für die ceF-Maßnahme würde die externe Ausgleichsfläche Fl.Nr.: 1383 und der südliche Randbereich des Geltungsbereiches abgestimmt.  
Die Böden der gewählten Flächen sind für die Entwicklung von Graumauer-Standorten in der Regel geeignet. Es sollte versucht werden, ohne Ansaat auf dem vermutlich schlummernden Saatgut aufzubauen. Ziel ist ein sehr lückiger und artreicher lokal typischer Bewuchs mit ausgeprägtem Rohbodenzwischenräumen.  
Der sehr extensive Charakter der Fläche sollte sich in einem Pflegekonzept widerspiegeln. Es wird empfohlen, die Fläche steifenweise so zu mähen, dass alternierend nur jede 2. Fläche gemäht wird und Brachstreifen erhalten sind.  
Teilfläche der internen Ausgleichsfläche (6.360m²) breiter Teilbereich am südlichen Rand der Module (Zielart u.a. Rebhuhn sowie Graumauer):  
- Aufteilung der Fläche in zwei Teilbereiche  
- Anlage von artenreichem Extensivgrünland mit entsprechender Bewirtschaftung im westlichen Teilbereich (Abtransport des Mahdgrutes, jährlich wechselnder Brache- bzw. Allgras-Streifen)  
- Herstellung einer Blühfläche im mit lückiger Vegetationsstruktur und Rohbodenstellen unter Berücksichtigung von Futterpflanzen für das u.a. Rebhuhn im östlichen Teilbereich mit wechselnder Brache auf 50 % der Fläche  
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel  
- keine Bewirtschaftungsgänge (auch kein Befahren) oder Maßnahmen vom 15.03. bis 15.08. eines Jahres  
Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1383 (6.662m²) Gemarkung Schwabheim (Zielart Feldlerche und weitere Feldvögel):  
- Dritten der Fläche  
- Anlage eines Blühstreifens, einer Brache sowie einer Teilfläche mit Wintergetreide  
- Streifen jeweils mind. 10 Meter breit  
- Lückige Ansaat, Erhalt von Rohbodenstellen  
- Keine Dünger- und PSM – Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung  
- Spätestens alle drei Jahre Rotation  
- Bewirtschaftungsruhe vom 15.03 bis zum 15.07  
Die funktionserhaltende CEF- Maßnahme auf der Fl.-Nr. 1383 der Gemarkung Schwabheim ist zeitlich so umzusetzen, dass die vor dem Eingriff wirksam ist. Die Umsetzung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen
- Die Maßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs durchzuführen und entsprechend zu dokumentieren.  
Das Bewirtschaftungskonzept unter den Modulen-Reihen sowie in den west-, nord- und südlichen Rand bzw. Saumbereichen ist noch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabheim hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ in der Fassung vom 30.03.2022 hat in der Zeit vom 04.07.2022 bis zum 04.08.2022 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ in der Fassung vom 30.03.2022 hat mit Schreiben vom 04.07.2022 bis zum 04.08.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ in der Fassung vom 10.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2022 bis zum 12.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ in der Fassung vom 10.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 12.01.2023 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ in der Fassung vom 19.01.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 24.08.2023 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabheim hat mit Beschluss vom 07.09.2023 den Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2023 als Satzung beschlossen.

Schwabheim, den 19.09.2023

Gemeinde Schwabheim

1. Bürgermeister Dr. Volker Karb  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:  
Schwabheim, den 19.09.2023

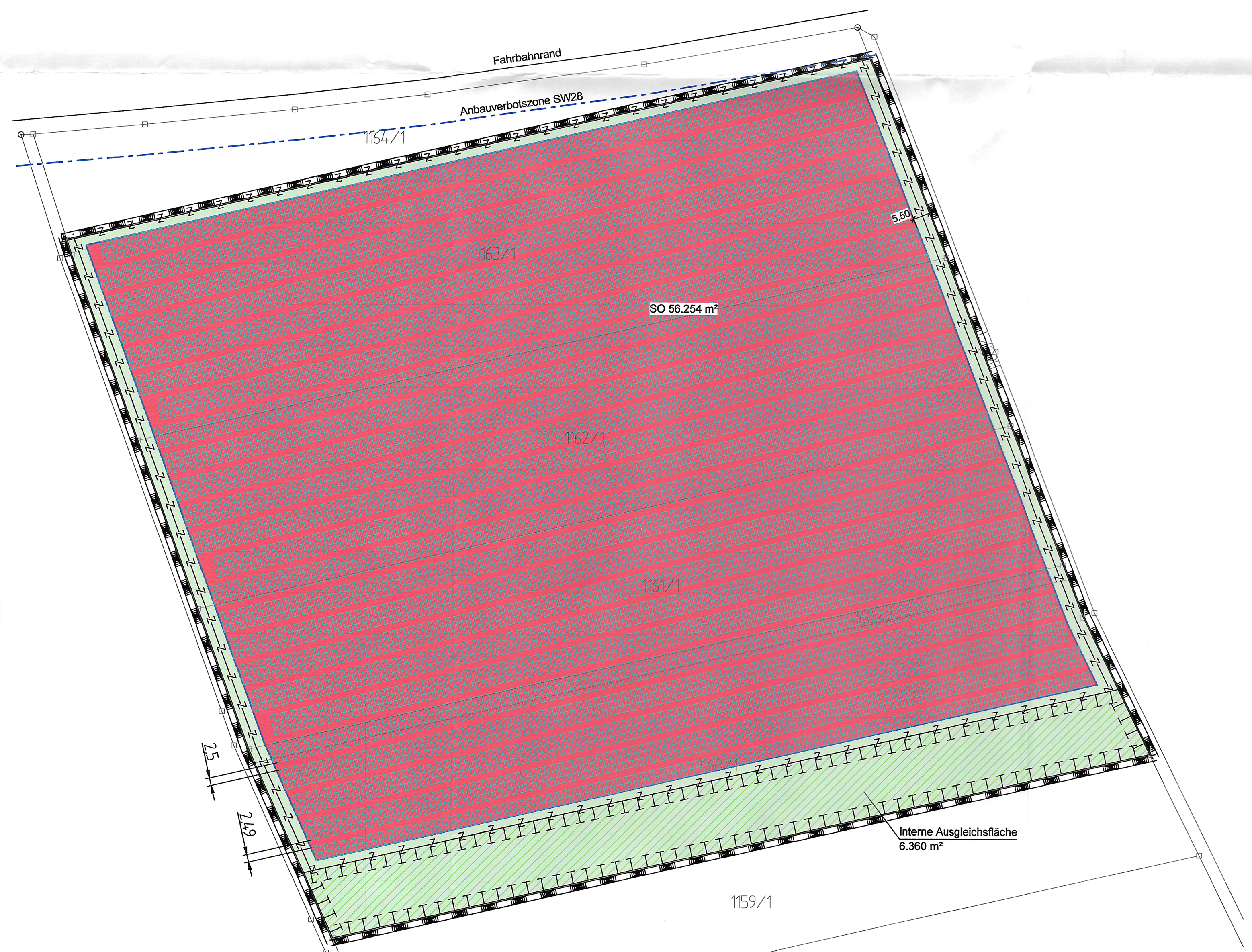
Gemeinde Schwabheim

1. Bürgermeister Dr. Volker Karb  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ wurde am 19.09.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumarkt der Gemeinde Schwabheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwabheim II“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwabheim, den 19.09.2023

1. Bürgermeister Dr. Volker Karb  
1. Bürgermeister



GEMEINDE SCHWABHEIM  
LANDKREIS SCHWEINFURT

**BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET**  
**"PHOTOVOLTAIK-SOLARPARK SCHWABHEIM II"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN