Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, mit den jeweils gültigen Änderungen.
2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, mit den jeweils gültigen Änderungen.
3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998, mit den jeweils gültigen Änderungen.
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, mit den jeweils gültigen Änderungen.
5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, mit den jeweils gültigen Änderungen.
6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.Juli 2009, mit den jeweils gültigen Änderungen.
7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, mit den jeweils gültigen Änderungen.
8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010, mit den jeweils gültigen Änderungen

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

Sondergebiet SO "Freiflächenphotovoltaikanlage und Energiespeicher" (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO Photovoltaikanlage	MH=3,0m.ü.GOK
Flachdach	WH=3,5m.ü.GOK

Art der baulichen Nutzung	Modulhöhe (MH)
Dachform	Wandhöhe (WH)

Bauweise, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 25 BauGB)

A6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen A1 - A8

GM Dauergrünland - Gras- und Krautsäume: BS - Blühstreifen
GM - Frischwiese; GT - Magerwiese; SM - Saum, mesophil; GN - Feucht- / Naßwiese

Feuchtfläche / Teich

ZE Sonderstruktur Reptilien (s. Anlage Begründung Grünordnungsplanung)

Pflanzgebote:

He 3/4 Heckenpflanzung mit Festsetzung der mindestanzulegenden Pflanzreihen (hier: 3-4); B = mit Baumanteilen (max. 5 %)

Hochstämmiger (Wild-) Obstbaum wie Birne, Vogel-Kirsche, Speierling, Walnuss, Winter-Linde. Mindestqualität: H, 2xv, StU 8-10 cm.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche / Zufahrt

Planzeichen als Hinweise

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 12 BauGB)

Trafostationen bzw. Speichergebäude ohne Standortbindung

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

110-kV Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 35,00m

Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

bestehende Grundstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Zaun

335,000 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Nachrichtliche Übernahme

festgelegter Erdkabelkorridor nach §12 Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) Höchstspannungsleitung Brunsbüttel-Großgartach
Abschnitt D Gerstungen Anstein

Bodendenkmal Nummer 195602, Aktenzeichen D-6-5826-0044
Beschreibung: Siedlung der Hallstattzeit und vermutlich des Neolithikums

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage und Energiespeicher nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Freiflächenphotovoltaikanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
2. Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie
3. Technische Nebenanlagen der unter 1. und 2. bezeichneten Anlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformationssationen, etc.)
4. Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen und Kabelgräben

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Ende der Nutzungsdauer wird auf 31.12.2052 festgesetzt.
Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Trafostation: Wandhöhe (WH) bis max. 3,50 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche

Nebenanlagen: Wandhöhe (WH) bis max. 3,50 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche

Photovoltaikmodule: Modulhöhe (MH) max. 3,00 m über Oberkante natürlichem Gelände (GOK)
Die nähere Gestaltung der Module ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Bauweise

Im Sondergebiet "Photovoltaikanlage Häuslein" wird die abweichende Bauweise (a) unter der Maßgabe festgesetzt, dass Photovoltaikmodule mit Längen >50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sind aus Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe bis max. 2,50 m über OK natürlichem Gelände auszuführen.

Für die tierökologische Durchlässigkeit sind die Einzäunungen für Tiere bis mindestens zur Größe von Feldhasen durchlässig zu gestalten. (Zaunabstand zum Boden mind. 0,15 m).

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten.

Grünordnung

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 (1) (20) BauGB

Ausgleichsflächen A1 - A10

Die Ausgleichflächen A1 - A10 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet, auf der Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.
Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

Interne Ausgleichsflächen A1- A7

Entwicklungsziele:

- Randliche Einbindung der Modulflächen durch landschaftsgerechte Hecken mit artenreichen Gras- und Krautsäumen
- Entwicklung eines artenreichen Gras- und Krautsaums zwischen Betriebsflächen und angrenzender Windschutzhecke (A3)
- Entwicklung einer Feuchtmulde in der Geländemulde (A5)

Maßnahmen:

- Anlage von 3-4reihigen Strauchhecken mit landschaftsgerechten Arten aus gebietsheimischer Herkunft
- Ansaat von Gras- und Krautsäumen bzw. Wiesenstreifen aus Arten mit gebietsheimischer Herkunft
- Anlage einer Feuchtmulde (mit Teichfolie) im Südwesten der Ausgleichsfläche A5 durch Geländemodellierung und Ansaat von Feuchtvegetation aus gebietsheimischer Herkunft
- Anlage von 10 Totholzstrukturen (Reisig, Stamm- und Astholz, Wurzelstubben) auf Ausgleichsfläche A3

Interne Ausgleichsfläche A8 (Flur-Nr. 3545, Gmkg. Ramsthal)

Entwicklungsziele:

- Entwicklung von Hecken und artenreichem Grünland

Maßnahmen:

- Ansaat von artenreichem Grünland als Frisch- bzw. Magerwiese
- Anpflanzung von Hecken, 3-4reihig, mit Baumanteilen

Externe Ausgleichsfläche A9 (Flur-Nr. 3527 Gmkg. Ramsthal, Teilfläche ca. 1.225 m²)

Entwicklungsziele:

- Entwicklung eines artenreichen Blühstreifens (Breite = 8 m)

Maßnahmen:

- Ansaat von Agrarumweltmischungen mit überwiegend gebietsheimischen Arten
- Periodischer Umbruch und Neuansaat in 4-6jährigem Turnus.

Externe Ausgleichsfläche A10 (Flur-Nr. 3527, Gmkg. Ramsthal, Teilfläche ca. 490 m²)

Maßnahme zur Förderung des Ackerwildgrases "Dicke Trespe" (Bromus grossus) durch Anlage eines extensiv genutzten Ackerrandstreifen (bodenschonend, pfluglos, herbizidfrei) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Bad Kissingen.

Wiesenflächen der Ausgleichsflächen

Die Einsaaten von Ackerflächen sind mit Saatgutmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11 - Südwestdeutsches Bergland) durchzuführen. Alternativ ist eine Anlage mit Übertragung von Mahdgut aus dem Naturraum zulässig.

Die Wiesenflächen sollen zu Frisch- bzw. Magerwiesen (z.B. mageren Glatthaferwiesen) hin entwickelt werden durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähguts oder extensive Beweidung, Verzicht auf Düngung und Pflanzbehandlungsmittel (Ausnahme bei "Problemneophyten").

Saatgutzusammensetzung s. Anhang zur Begründung der Grünordnungsplanung.

Heckenpflanzungen der Ausgleichsflächen

Die Heckenpflanzungen sind ausschließlich mit gebietsheimischen Straucharten aus gebietseigenen Vorkommen (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) mindestens 2reihig bzw. 3-4reihig anzulegen;
Mindestqualität als 1xv verschulte Sträucher, 70-90 cm hoch. Pflanzabstand 1 x 1,5 m;
Baumarten (2./3. Wuchsordnung) als leichte Heister, 1xv, 100-150 cm.
Strauch- und Baumarten s. Anhang zur Begründung der Grünordnungsplanung.

Rückbau / Ökokonto

Auf den Ausgleichsflächen mit Anpflanzungen und Einsaaten kann nach Betriebsende der PV-Anlage die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wiederhergestellt werden. Alternativ ist die Zuweisung als Ökokontofläche möglich.

Erhaltungsgebot

Die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze (einschließlich der Gras- und Krautfluren im Unterwuchs oder an den Säumen) sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Vollzugsfristen - Ökologische Baubegleitung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage durchzuführen.
Bei einer schrittweisen Realisierung der PV-Anlagen erfolgen die Ausgleichsflächen und -Maßnahmen jeweils abschnittsweise im zuzuordnenden Umfang.
Zur Sicherstellung der Pflege der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde jährlich am 30.11. ein Protokoll der durchgeführten Pflegemaßnahmen zu übermitteln.
Zur Gewährleistung der Umsetzung von naturschutz- / artenschutzrechtlichen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauvorhabens ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die hierfür qualifizierte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hat bei notwendigen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere nach Fertigstellung von Ausgleichsmaßnahmen umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Vegetationsflächen innerhalb der Betriebsfläche (eingezäunter Bereich)

Bestehende Ackerflächen sind neu als Wiesenflächen anzulegen. Eine Beweidung ist zulässig.
Die Mahd / Beweidung soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen.
Der umlaufende Grünstreifen zwischen Zaun und Modulfelder ist als artenreicher Grünlandstreifen anzulegen und zu entwickeln (Behandlung wie Grünland der Ausgleichsflächen).

Besonderer Artenschutz

Als Konfliktvermeidende Maßnahmen von Verbotsbeständen nach Art. 44 BNatSchG werden festgesetzt:

Die Baufeldräumung (Ackerland) ist außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (1. Oktober bis 28.(29.) Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Vögel mit geeigneten Maßnahmen außerhalb der Schutzzeit zu verhindern (z.B. durch Umbruch, Schwarzbrache, Sicherung kurzrasiger Vegetation). Der Zustand ist bis zu Beginn der Bauarbeiten zu erhalten.
Alternativ ist ein Baubeginn möglich, wenn nach vorheriger Begehung durch eine Fachkraft (Biologie...) keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

Zum Schutz von Boden brütenden Vögeln sollen Mäharbeiten in den Ausgleichsflächen im Rahmen des Unterhalts erst ab Ende Juni durchgeführt werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 3527 (Gmkg. Ramsthal) sind für die Betriebsdauer der PV-Anlagen 3 "Lerchenfenster" ("Fehlstellen" in landwirtschaftlicher Nutzfläche, Größe mind. 20 m², Lage mind. 25 m vom Feldrand und mind. 50 m von Gebäuden / Gehölzen, zwischen den Fahrgassen) anzulegen. Der Standort kann innerhalb des Grundstücks wechseln.

Erdkabelkorridor Südlink

Im dargestellten Erdkabelkorridor der Südlink-Trasse ist die Errichtung baulicher Anlagen unter der Maßgabe gestattet, dass im Falle einer aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses nach § 24 NABEG zugelassenen tatsächlichen Inanspruchnahme dieser Flächen durch eine Erdkabelverlegung in diesem Bereich die baulichen Anlagen auf Kosten des Anlagenbetreibers zurückzubauen sind. Davon kann abgewichen werden, wenn der Bauherr eine Vereinbarung mit dem zuständigen Vorhabenträger (§ 3 Nr. 9 NABEG) über die Belassung baulicher Anlagen im Erdkabelkorridor trifft oder Ausnahmen im Planfeststellungsbeschluss vorgesehen sind. Bauliche Anlagen ohne Bodeneingriff (Auflastsysteme) können nach Freigabe durch den jeweiligen Vorhabenträger wieder auf der Fläche errichtet werden.

Hinweise

110-kV-Freileitung Harrbach - Eltingshausen, Ltg. Nr. U15.4, Mast Nr. 121-124

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

PV Anlagen: Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, ist ein Arbeitsbereich von 20 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen grundsätzlich freizuhalten. Im Fall der Masterneuerung müssen im Bereich von 40 Metern verschiedene PV-Module, entfernt werden. Weiterhin muss die Zufahrt zum Mast, auch mit LKW und Autokran, möglich sein.
Trafostationen sollten außerhalb der Leitungsschutzzone aufgestellt werden.

Bepflanzung: Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden.

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen, zu befestigen, zu kennzeichnen und jederzeit freizuhalten.

Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 geregelt und ist sicherzustellen.

Der DC-Trennschalter zur Unterbrechung des Stromkreislaufes ist im Zugangsbereich zu installieren. Dieser und die Gleichspannungsleitungen sind für die Feuerwehr besonders zu kennzeichnen.

Der zuständige Kreisbrandinspektor und die örtliche Feuerwehr sind vor der Inbetriebnahme an der Anlage einzuweisen.

Gemeinde Ramsthal

Landkreis Bad Kissingen

Neuaufstellung Bebauungsplan nach § 9 BauGB

Sondergebiet "Photovoltaikanlage Häuslein"

Lageplan M. 1 : 1.000

Ausarbeitung des Bebauungsplanes
Bürgstadt, 15.05.2020

JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure
63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung
1.	09.10.2020	zur öffentlichen Auslegung
2.	08.12.2020	zum Satzungsbeschluss

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2020 hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemaß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2020 hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 beteiligt
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ramsthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Ramsthal, den ....
   (Gemeinde)
   (Siegel)
   ....
   (Rainer Morper, Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

   Ramsthal, den ....
   (Gemeinde)
   ....
   (Rainer Morper, Bürgermeister)

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 somit 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.

   Ramsthal, den ....
   (Gemeinde)
   (Siegel)
   ....
   (Rainer Morper, Bürgermeister)