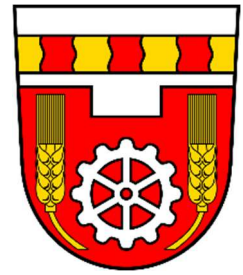


---

# MARKT THÜNGEN



Landkreis Main-Spessart

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Sondergebiet Photovoltaik südlich Buchenhöhle“

mit integrierter Grünordnung

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## VORENTWURF

Auftraggeber: Markt Thüngen/ solar-konzept Entwicklungs GmbH Fassung vom 12.10.2020

Projektnummer: 20018

Bearbeitung: MT

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstände .....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	6
§ 7 Bodenschutz .....	7
§ 8 Grünordnung.....	8
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
§ 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	14
§ 11 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	14
§ 12 Inkrafttreten .....	14
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
1. Denkmalschutz.....	15
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
3. Baumfallzone .....	16
4. Landwirtschaft.....	16
5. Überwachung .....	17
6. Bußgeldvorschrift .....	17
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>18</b>

## PRÄAMBEL

Die Markt Thüngen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

# **Bebauungsplan** **„Sondergebiet Photovoltaik südlich Buchenhölle“** als Satzung.

### Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 12.10.2020 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 2.000, mit
  - Teilräumlichem Geltungsbereich 1
  - Teilräumlichem Geltungsbereich 2
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.10.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 12.10.2020

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

---

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

- (1) Die nach § 2 zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Teilbereiches 2 des Geltungsbereiches erst zulässig, sobald festgestellt ist, dass eine Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals "Freilandstation des Mittelpaläolithikums" (Aktennummer D-6-6025-0110) ausgeschlossen werden kann.

*Hinweis: Hierzu wird auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen (vgl. auch Ziffer 1 der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen).*

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB*

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
1. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
  2. Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  3. Übergabestationen (Trafostationen).
- (3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
- (4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Zulässige Grundfläche

*gem. § 16 und § 19 BauNVO*

1. Die von Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf max. 65 % der Sondergebietsfläche betragen.
2. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude beträgt insgesamt 100 m<sup>2</sup>.

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Modulhöhe

Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,50 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist die Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2. Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der nach § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,5 m. Es gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

### § 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2. Ausgenommen hiervon sind:  
Temporäre Schutzzäune im Bereich der Ausgleichsflächen zum Schutz vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.

(2) Abstände

Die Abstände zwischen den Modulreihen sollen mindestens 2,50 m betragen.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.
2. Sockel sind nicht zulässig.
3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
4. Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

### (2) Dachgestaltung/ -eindeckung

1. Gebäude sind mit Flachdach, Pult- oder Satteldach zu versehen.
2. Dächer dürfen nicht mit glänzend reflektierenden Materialien erstellt werden. Unzulässig sind zudem Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer.
3. Gründächer sind zulässig.

### (3) Gebäudefassaden

1. Grell leuchtende und reflektierende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft glänzend reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
2. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

## § 6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### (1) Beleuchtung

1. Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.
2. Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung (insektenfreundlich) zulässig.

## § 7 BODENSCHUTZ

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
  1. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.
  2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,25 m zulässig, soweit sie zur Herstellung der Betriebs- und Versorgungsgebäude oder der Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
  3. Übergänge zwischen Auffüllungen / Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.
- (2) Bodenversiegelung
  1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Eine dauerhafte Versiegelung der Verkehrswege z. Bsp. durch Asphalt ist nicht zulässig.
  2. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- (3) Der Oberboden ist beim Ausheben der Kabelgräben gesondert zu lagern und nach dem Verfüllen der Gräben wieder als Oberboden einzubauen. Starke Verdichtungen sind zu unterlassen. Im Setzbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage.
- (4) Es dürfen keine Schadstoffe aus den Baufahrzeugen und Maschinen in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle unverzüglich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
- (5) Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.

## § 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### (1) Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO)

1. Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
  - a) *Saatgut*: autochthon; Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser (z. Bsp. Saatgutmischung von Saaten Zeller RSM 8.1.1 oder Rieger-Hofmann 02 „Frischwiese / Fettwiese“).
  - b) *Pflege*: je nach Aufwuchs ein- bis dreimalige Mahd (Juni, August und Oktober) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes oder extensive Schaf- oder andere Tierbeweidung.
2. Mulchung ist unzulässig.
3. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.
4. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
5. Auf den Einsatz von schädlichen Chemikalien zur Pflege der Module ist zu verzichten.

### (2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.*

### (3) Rodung von Gehölzen

1. Unvermeidbare Rodungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Falls eine Umsetzung statt Rodung von Gehölzen nicht möglich ist, sind artgleiche Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste an naheliegende Standorte (innerhalb des Geltungsbereiches) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.



(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## § 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

(1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist die eingezäunte Fläche maßgebend. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,1 sind nach aktuellem Stand der Planung Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1.8 ha bereitzustellen.

(2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl. Nr. 1153, Gemarkung Thüngen (A1-A3):

1. Ausgleichsfläche 1 (A1.1, A1.2, A1.3):

*Lage: A1.1 am nordwestlichen, westlichen, südlichen und östlichen Rand des Sondergebietes SO1 (Größe 4.900 m<sup>2</sup>); am südlichen und östlichen Rand des Sondergebietes SO2 (Größe 1.570 m<sup>2</sup>); am westlichen Rand des Sondergebietes SO3 (Größe 1.239 m<sup>2</sup>); Gesamtgröße: 7.710 m<sup>2</sup>*

a) **Entwicklungsziel:** Eingrünung mit 2-reihiger Heckenpflanzung (3-5 m) und vorgelagertem extensiven Wiesensaum

b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

### Anpflanzung Hecke

- Zu den Sondergebieten SO1-3 sind zur Eingrünung heimische **Sträucher** mind. 2-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 9 (2) 4. a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Durch eine alternierende Abfolge von 1- und 2-reihig (nach Möglichkeit 3-reihig) soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen. Es sind mind. 6 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden.
- *Pflanzzeitpunkt:* 1.10. – 28.2.
- *Pflege:* Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### Extensiver Wiesensaum

- **Saatgut:** autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- **Einsaat:** Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- **Flächenpflege:** 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.

#### 2. Ausgleichsfläche 2 (A2.1, A2.2, A2.3):

*Lage: A2.1 am östlichen Rand des Sondergebietes SO1 (Größe: 7.062 m<sup>2</sup>); A2.2 zwischen Waldrand Buchenhölle und nördlich der Sondergebietsflächen SO2 und SO3 (Größe: 29.974 m<sup>2</sup>); A2.3 östlich zwischen Burgsteig und Ostrand des SO3 (Größe: 6.521 m<sup>2</sup>); Gesamtgröße: 43.557 m<sup>2</sup>*

- a) **Entwicklungsziel:** Extensiver Wiesensaum, Pflanzung von Baumgruppen oder Einzelbäumen und 2-reihige Hecke im Nordosten als Fasanenrefugium (A2.2), Anlage von bestandsergänzende Benjeshecken (A2.3)
- b) **Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:**

### Extensiver Wiesensaum

- **Saatgut:** autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- **Einsaat:** Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- **Flächenpflege:** 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.

### Anpflanzung Hecke

- Im Nordosten der Ausgleichsfläche A2.2 sind **Sträucher** 2- bis 3-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 9 (2) 4. a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Es sind mind. 3 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden. Wo bereits eine dichte Eingrünung besteht, sind keine Neupflanzungen erforderlich. Lichte Stellen sind zu hinterpflanzen.
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2.
- *Pflege*: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### Benjeshecke

- *Lage*: östliche Ausgleichsfläche A2.3 lichte Stellen der Bestandshecke (südlich, vgl. Planzeichnung, Standort kann geringfügig abweichen)
- *Material*: unterschiedlich dicke Äste bis zu 30 cm Durchmesser von autochthonen Gehölzen
- *Anlage*: Das Schnittgut ist auf einer Breite von 4 m auf mind. 1 m anzuhäufen und ist danach sich selbst zu überlassen. Wenn dann eine Hecke daraus entstanden ist, darf diese zur Pflege auf max. 1/3 nach 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Nach weiteren 5 Jahren ein weiteres Drittel etc.. Jedes Drittel muss danach mind. 20 Jahre ungeschnitten wachsen.

### Anpflanzung Bäume

- Im Bereich der Ausgleichsfläche A2.2 sind gemäß Planzeichnung Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten. Dabei sind heimische Obst- und Laubbäume gem. der Artenliste „Bäume“ (§ 9 (2) 4. b)) zu pflanzen (mind. 3 Arten).
- *Pflanzzeitpunkt*: 1.10. – 28.2., vorzugsweise im Herbst.
- *Pflege*: Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### 3. Ausgleichsfläche 3 (A3):

*Lage: am südlichen Rand des Sondergebietes; Größe: 8.634 m<sup>2</sup>*

- a) **Entwicklungsziel**: Wildobstwiese auf Extensivgrünland mit 2- bis 3-reihiger Hecke (Breite 3 – 5 m), Anlage von Biotoperelementen

## b) Herstellungsmaßnahmen & Entwicklungspflege:

### Artenreiches Extensivgrünland mit Biotopelementen

- **Saatgut:** autochthones Saatgut; Mischungsverhältnis 30 - 50 % Blumen und 50 - 70 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“, „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“). Statt dieses Saatgutes ist eine Mahd-  
gutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- **Einsaat:** Wetterabhängig von März bis Mai nach Anpflanzung der Bäume. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- **Flächenpflege:** 2- bis 3-malige Mahd (Juni, August und Oktober) pro Jahr im Wechsel. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu oder Silage verfüttert werden.
- **Anlage Biotopelemente:** im Bereich der Obstwiese sind die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine als Totholzhaufen (BS1) oder Lesesteinhaufen (BS2) anzulegen. Standorte können abweichen, es ist jedoch ein Abstand von mind. 20 m zueinander einzuhalten. Totholzhaufen mind. 0,8 m hoch; Lesesteinhaufen mind. 0,5 m hoch.

### Anpflanzung Hecke

- Zum Sondergebiet SO3 sind im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche A3 zur Eingrünung heimische **Sträucher** 2- bis 3-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m gem. Artenliste „Sträucher“ (§ 9 (2) 4. a)) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Durch eine alternierende Abfolge von 1- und 3-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen. Es sind mind. 3 Arten aus der genannten Artenliste zu verwenden.
- **Pflanzzeitpunkt:** 1.10. – 28.2.
- **Pflege:** Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### Anpflanzung Bäume

- Diesen Pflanzreihen vorgelagert sind im Süden der Ausgleichsfläche A3 gemäß Planzeichnung heimische Obstbäume gem. der Artenliste „Bäume“ (§ 9 (2) 4. b)) zu pflanzen (mind. 3 Arten). Der Bereich der Freileitung und der Schutzbereich sind jedoch von Baumpflanzungen freizuhalten. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten (mind. 10 Stk.).
- **Pflanzzeitpunkt:** 1.10. – 28.2., vorzugsweise im Herbst.

- *Pflege*: Im ersten Jahr ist für die neu gepflanzten Bäume zwischen dem 1.10. und 28.2. ggf. ein Herstellungsschnitt, im 2. und 3. Jahr ein Entwicklungsschnitt und dann für einen Nußbaum alle 5 Jahre nach Bedarf ein habitusgerechter Unterhaltungsschnitt nötig. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Baum ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

4. Artenlisten

**a) Artenliste Sträucher**

*Mindest-Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-150 cm*  
 (Pflanzennamen bot. / dt.)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Euonymus europaea</i>	Eur. Pfaffenhütchen
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Amelanchier rotundifolia (ovalis)</i>	Felsenbirne (Echte/ gemeine Felsenbirne)		

**b) Artenliste Bäume**

*Mindest-Pflanzenqualität: Laubbaum Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Obstbaum Halbstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm*  
 (Pflanzennamen bot. / dt.)

<u>Laubbäume</u>		<u>(Wild-) Obstbäume</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Morus</i>	Maulbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Pirus communis</i>	Wildbirne
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

- (3) Die in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche dürfen an zwei Stellen für Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 6 m aufweisen und dürfen nicht asphaltiert oder anderweitig wasserundurchlässig errichtet werden.

- (4) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- (5) Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Maßnahme durchzuführen.
- (8) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) freizumachen, alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

*Hinweis: wird ggf. entsprechend der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt/ überarbeitet.*

## § 11 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB*

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasser ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern.

## § 12 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik südlich Buchenhölle“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ

---

#### **Bodeneingriffe**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Freilandstation des Mittelpaläolithikums" mit der Aktennummer D-6-6025-0110.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### 2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

#### **2.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### **2.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### **2.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird

angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

### 3. BAUMFALLZONE

---

Im Bereich der Waldränder ist im Abstand von 25-30 m insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste zu rechnen.

### 4. LANDWIRTSCHAFT

---

#### 4.1 Staubemissionen

Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann Staubemissionen verursachen, die sich auf den PV-Platten niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

#### 4.2 Abstände

##### Art. 47 AGBGB

Gemäß Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

##### Art. 48 AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.



## 5. ÜBERWACHUNG

---

Die Markt Thüngen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 6. BUßGELDVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

VORABZUG

**AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN**

---

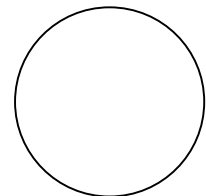
Ausgefertigt

Markt Thüngen

Thüngen, den .....

.....

Lorenz Strifsky, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

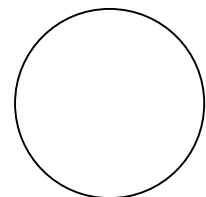
Inkrafttreten

Markt Thüngen

Thüngen, den .....

.....

Lorenz Strifsky, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---