

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):  
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,5**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 100 qm überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:  
- 4,5 m auf der Sondergebietsfläche  
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der gesamten Bauflächen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig siehe Planzeichnung.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

#### 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vögel:  
V1 Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt wird (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergräumnungsmaßnahmen z.B. Kurzhalten der Vegetation durch regelmäßige, wöchentliche Mahd), dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

V2 Durchführung von ggf. notwendigen Gehölzschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sowie Rodung von Gehölzstrukturen um das unbedingt erforderliche Maß des Vorhabens außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang November bis Anfang Februar.

Zauniederdeich:  
V3 Einrichtung der Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z.B. artenreichen Grünland) im befestigten Bereich der Fernwasserversorgung.

Dauerhaftes Kurzhalten des Grünlandes im Bereich des Sondergebiets mit Zufahrten durch regelmäßig eine Mahd ab März bis September oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauniederdeich, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.

4.2 Interne Ausgleichsfächen/-maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff werden Ausgleichsfächen auf der Fl. 463 Gemarkung Haslach in einer Gesamtfläche von 3.200 qm zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1  
Entwicklung extensives Grünland durch zweimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr ab Mitte Juni und ab Ende August.
- Maßnahme 2  
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzabstand 10-12 m) gem. Planzeichnung.

Für die gesamte Ausgleichsfäche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzplantagen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (fachgerechter Baumschnitt).

- Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzende Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung und/oder Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
- Gehölzplantagen und Ansäaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obstbäume).

Artenliste Bäume: Hochstamm 6-8 cm Stu  
Wildobstbäume:  
*Malus sylvestris* Wildapfel  
*Prunus domestica* Hauswetschge  
*Sorbus aucuparia* Vogelbeere  
*Sorbus aria* Mehlebeere  
Obstsorten (*Malus*, *Pyrus*, *Prunus*)

- 4.3 Freiflächen gestaltung innerhalb des Sondergebiets
- Die Flächen sind durch zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbussungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- 4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser und Bodenschutz
- Es sind nur kristalline Module auf Siliziumbasis zulässig.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
  - Kabeltrassen sind durch Einfüllungen oder Grabenfräse herzustellen, wenn Grabenarbeiten erforderlich werden, ist für die Grabenverfüllung ausgebautes Material vor Ort schichtenweise in umgekehrter Reihenfolge wie beim Aushub wieder einzubauen.
  - Die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Nebenanlagen sind möglichst flach zu gründen. Für die Auffüllung ist bindiger Boden zu verwenden.
  - Für Auffüllungen zur Egalisierung von Bodenebenheiten darf nur nachweislich unbedenkliches Bodenmaterial, oder Material vor Ort verwendet werden.
  - Für Zufahrten und Gründungen sind nur nachweislich unbedenkliche Gesteinskörnungen zu verwenden.
  - Interner Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
  - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
  - Bei Bau- und Wartungsarbeiten ist ein Betanken von Fahrzeugen nur außerhalb des Wasserschutzbereichs mit nicht wassergefährdenden Kraft- und Betriebsstoffen zulässig.
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächendeckend der über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

Darüber hinaus die Vorgaben der Verordnung „Trinkwasserschutzgebiet Haslach - Matzmannsdorf“ in der aktuellen Fassung, sowie die Sicherheitsvorkehrungen gem. FWF-Merkblatt W 010 (siehe Anlage 2) bei Baustelleneinrichtung und Bau der Anlage zu beachten.

5. Immissionschutz  
Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass eine Blendwirkung für Fahrzeugführer auf der angrenzende Kreisstraße AN 41 vermieden wird, ggf. ist nachträglich ein Blendschutz zu errichten.

### C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung / Anordnung der Modulfläche  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung und bewegliche Form zulässig.

2. Einfriedungen  
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m mit Übersteigeschutz über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaunkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Slabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig.

3. Höhenentwicklung und Gestaltung  
Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

4. Informationstafeln und Beleuchtung  
Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

5. Zufahrten und befestigte Flächen  
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasser durchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsfächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

### I. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBG einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchG) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisbrandinspektion) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG). Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

4. Rückbauverpflichtung  
Der Rückbau aller in den Boden eingebrochenen baulichen Elementen am abschließenden Ende der solar-energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebiets Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Grünland) zugeführt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

6. Gehölzschutz  
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu haltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

7. Brandschutz  
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan in Anlehnung an die DIN 14095 zu erstellen. Mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgernetz zu erstellen. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Am Fahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers und Energieversorgers sowie eine Alarmadresse anzubringen.

## PRÄAMBEL

Der Markt Dürrwangen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

