

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,6 Grundflächenzahl 0,6
- Grünflächen
  - Ausgleichsfläche
  - Grünfläche Hecke (Maßnahmentyp 1)
  - Grünfläche Wiese (Maßnahmentyp 2)
  - vorh. Grünfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen
  - Anbauverbotszone Kreisstraße 15m
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer
  - Bemaßung
  - Einzulassung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
  - 1.1 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 und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) nicht festgelegt.
  - 2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normhöhe 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, Umrichterwerk, Trafostation, Batteriespeicher, bewegbare Übergabestation. 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.  
2.3 Zwischen den Modulreihen sind mind. 3m breite besonnte Streifen freizulassen.
- Einfriedigungen
  - 3.1 Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländevertikal anzupassen.
  - 3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
  - 3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
  - 3.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune, 3D oder Stabmattenzäune zulässig.
  - 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante, im Mittel, erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
  - 3.6 Ein Übergangschutz aus Stacheldraht ist zulässig.

- Nebenanlagen
  - 4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
  - 4.2 Stellplätze sind offenerporg mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
  - 4.3 Für notwendige Betriebsgebäude (einschließlich Container) wird eine Gesamtzuzufolge von max. 300 qm festgesetzt.
- Ausgleichsflächen
  - 5.1 Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert werden. Die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen der Anlagenfläche werden wie folgt festgelegt:  
- Anlage eines extensiv genutzten, arten- und länderspezifischen Grünlandes, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp "Mäßig extensiv genutztes, artreiches Grünland" (212) orientiert.  
- zwischen den Modulreihen mind. 3m breite besonnte Streifen  
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m  
- Begrünung der Anlagenfläche mit Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut  
- keine Düngung  
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln  
- 1- bis 2-schichtige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder durch standortangepasste Beweidung oder durch Keim Mulchen
- Wasserhaushalt
  - 6.1 Modultübedeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
  - 6.2 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 versickerungsfähiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.
- Schutz des Bodens
  - 7.1 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.  
Zusätzliche Hinweise:  
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 oberbaubaren Grundstückfläche (Wechsellager, Trafo usw.) der Oberboden abzutragen und auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverleihen. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollen nicht mehr als notwendig überfahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenem Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
- Bodendenkmäler
  - 8.1 Soweit Bodendenkmäler 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.
- Rückbauverpflichtung
  - 9.1 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung nach Anlage festgelegt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche einseh. der internen wie extern erforderlichen Ausgleichsflächen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen.
- HINWEISE
  - C.1 Im Planbereich sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Gewässers in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen angemessenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren
  - C.2 Im Planbereich werden landwirtschaftliche Emissionen, wie beispielsweise Staub aus der Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen, entstehen. Die Solarpark-Betreiber hat diese Emissionen hinzunehmen und selbst für die ggfs. erforderliche Reinigung seiner Solarmodule aufzukommen.
  - C.3 Bei der Errichtung von Trafostationen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu beachten.
  - C.4 Es ist eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der St 2271 und der B 286 zu jedem Zeitpunkt auszuschließen. Sonnereflektionen sollen 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 Blendung trotzdem entstehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt sein, so behält sich die Straßenbauverwaltung vor, von dem Betreiber eine Änderung der Stellung der Module bzw. eine Unterbindung jeglicher Blendung zu fordern.
  - C.5 Die Lage der angrenzenden Anlagen der UZ Mainfranken eG 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.
  - Aufgrund der Nähe zu Schweinfurt ist mit Blindgängern und Munitionsfunden zu rechnen. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer Anfordungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondersicherung verpflichtet.
  - Evtl. erforderliche Grundwasseranhebungen zur Bauwasserenthaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anlage sind beim Landratsamt Schweinfurt rechtzeitig vorzubegleichen zu stellen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Einer permanenten Grundwasseranhebung kann nicht zugestimmt werden.
  - Sind aufgrund der topographischen Beschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches der Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich, darf nur unbedenkliches Bodenmaterial eingebaut werden (Verschlechterungsverbot).
  - Anfallender Erdmüll ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.
  - Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
  - Für die Reinigung der Photovoltaikmodule dürfen keine grundwasser-schädigenden Chemikalien und synthetische Reinigungsmittel verwendet werden.
- D. GRÜNORDNUNG
1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Bestandsicherung
    - 1.1 Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
  - Pflanzgebiete
    - 2.1 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.
    - 2.2 Maßnahmen der Begrünung der Anlage
      - 2.2.1 Maßnahmentyp 1:  
Anlage extensiver Grünlandbestände durch lückige Aussaat mit einer gebietsheimischen, krautreichen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 11 "Südwestdeutsches Bergland", Mahd 1 bis 2-schichtig mit erstem Mahdtermin nicht vor dem 15.06. mit Abtransport des Schnitrguts. Pro Mahdtermin wird 20 % von der Mahd ausgespart. Ein Mulchen, eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche sind unzulässig.
      - 2.2.2 Maßnahmentyp 2:  
Anlage einer Hecken- und Gehölzstruktur gemäß dem folgenden Pflanzschema.

Pflanzschema 3-reihig											
RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS	CS	PS
EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS	RC	CM	EE	PS	CS
RC	CM	EE	PS	RC	CA	CM	EE	PS	CS		

10m

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 869 der Gemarkung Grettstadt nach Maßgabe der Festsetzung CEF 1 des Bebauungsplans durchzuführen. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ zugeordnet.

2.2.3 Begrünung unterhalb der Module  
Unterhalb der Module und zwischen den Modulreihen ist ebenfalls der Maßnahmentyp 1 auszuführen.

2.3 Externe Ausgleichsflächen  
Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 869 der Gemarkung Grettstadt nach Maßgabe der Festsetzung CEF 1 des Bebauungsplans durchzuführen. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ zugeordnet.

- Erhaltungsgeländepflanzungen
  - Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.
- ARTENSCHUTZ  
Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben, ist der Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtlichen Belange für die im jeweiligen Gebiet vorkommenden Arten geprüft und berücksichtigt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Kraus, Bamberg mit Stand 15.09.2023 liegt vor. Die saP wird Bestandteil des Bebauungsplans.  
Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden festgesetzt:
- V1: Bausatzregelung außerhalb der Brutzell bzw. Durchführung von Vergrünungsmaßnahmen  
Der Bau der PV-Anlage findet außerhalb der Brutzell und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt.  
Müssen die Bauarbeiten aus logistischen Gründen in der Brutzell stattfinden, so erfolgen Vergrünungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubben oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache“) im 14-Tage-Takt vor Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist bis Mitte August durchzuführen.
- CEF1: Aufwahrung von Offenlandbeständen als Habitat für die Feldlerche  
Im Folgenden sind die Maßnahmenmaßnahmen für 1 Brutpaar aufgeführt:  
Die Maßnahmen sind vor Baufeldfreimachung umzusetzen, die untere Naturschutzbehörde ist über die Fortgeltung der Maßnahme zu informieren.
- 1 Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen  
Lerchenfenster  
□ Anhebung der Sämaschine bei der Aussaat von Wintergetreide für einige Meter (Mindestbreite 3 m), sodass eine Flächengröße der „Fehlstelle“ von mindestens 20 m<sup>2</sup> entsteht; eine Anlage der Fenster durch Herbstbesatz ist unzulässig; keine mechanische Unkrautbekämpfung des Ackers  
□ Keine Anlage in Fahrgassen, Abstand vom Feldrand mindestens 25 m  
□ Jährliche Rotation möglich; Wechsel spätestens alle 3 Jahre  
□ Dichte: 2-4 Lerchenfenster/ha  
□ Blüh- und Brachestreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angemessenem selbstbegleitenden Brachestreifen (je mind. 10m breit und 100 m lang, Verhältnis 50:50, jährlich umgebrochen); Lage nicht entlang von versiegelten oder gesicherten Wegen  
□ Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Saatgutverteilung; reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge)  
□ Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren; bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahnenfläche bis Frühjahrbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten  
□ Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzender Ackertrache 0,5 ha pro Brutpaar  
□ Umsetzung in Teilflächen möglich (mind 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt  
□ Breite bei streifiger Umsetzung mindestens 20 m  
□ Lockige Aussaat (Blühliche Blühstreifen), Erhalt von Rohbodenstellen  
□ Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung  
□ Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft  
□ Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren  
□ Abstand der Reihen im Mittel mindestens 30 cm  
□ Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel  
□ Keine mechanische Unkrautbekämpfung von 15.03. bis 01.07. eines Jahres  
□ Keine Umsetzung in Teilflächen  
□ Jährliche Rotation möglich; Meldung des Ortes an die untere Naturschutzbehörde erforderlich

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schwebheim hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2023 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 Schwebheim III“ in der Fassung vom 03.07.2023 hat in der Zeit vom 17.08.2023 bis 17.08.2023 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 Schwebheim III“ in der Fassung vom 03.07.2023 hat mit Schreiben vom 17.07.2023 bis zum 17.08.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ in der Fassung vom 20.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2024 bis zum 22.03.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ in der Fassung vom 20.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.02.2024 als Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Schwebheim hat mit Beschluss vom 13.06.2024 den Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2024 als Sitzung beschlossen.
- Schwebheim, den 21. Juni 2024
1. Bürgermeister 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt  
Schwebheim, den 25. Juni 2024
1. Bürgermeister 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ wurde am 25.06.2024 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 Bauamt der Gemeinde Schwebheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim III“ 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.
- Schwebheim, den 19. Juli 2024
1. Bürgermeister 1. Bürgermeister



Maßstab : 1 : 1000

Stand: 10.05.2023  
Erstellt: 03.07.2023, 20.12.2023, 13.06.2024