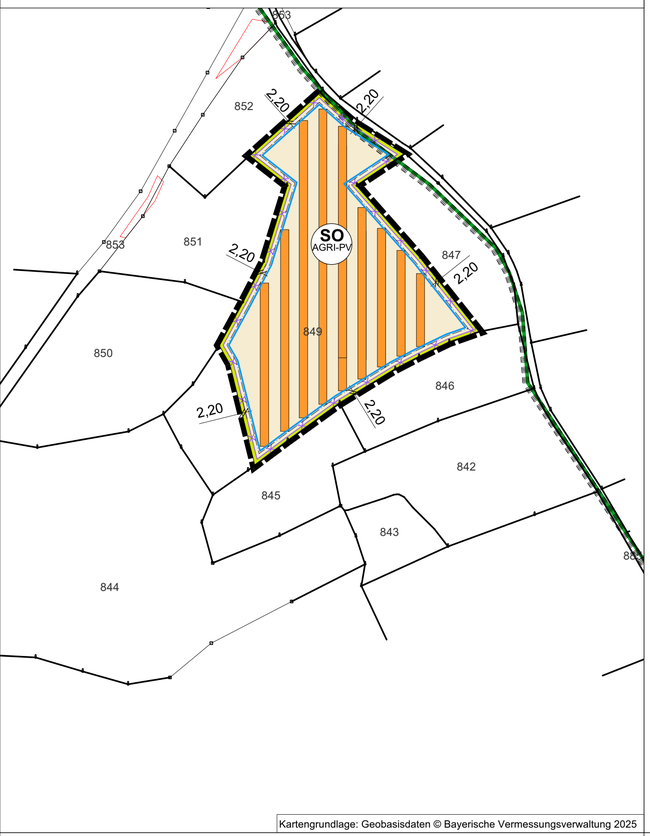
PRÄAMBEL

Der Markt Zeitlofs 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-I), 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. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

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 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „AGRI – Photovoltaikanlage"
Das Sondergebiet „AGRI – Photovoltaikanlage" dient der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie und der landwirtschaftlichen Nutzung mit gem. Punkt 5.2.3 der DIN SPEC 91492:2024-06 einer landwirtschaftliche Hauptnutzung (mind. 85% landwirtschaftlichen Nutzung).
Zulässig sind:
- einachsig nachgeführte Solarmodule in aufgeständerter Ausführung,
- Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie („BESS") sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Zulässig sind auch Speicher ohne baulichen, technischen oder funktionalen Zusammenhang zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen des Vorhabens („Stand-alone-Speicher").
- landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude für Weidetiere und Lager
- Anlagen zur Überwachung (Kameramasten)
- landwirtschaftliche Nutzung

Die Flächeninanspruchnahme durch Solarmodule, Nebenanlagen, sonstige Zuwegungen darf nach Punkt 5.2.3 der DIN SPEC 91492:2024-06 15% der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht überschreiten.

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 **0,35** (maximale Überschirmung der Fläche bei waagerechter Ausrichtung) und Nebenanlagen, welche die GRZ um bis zu 200 qm überschreiten dürfen.

2.2 Höhenfestsetzung
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
- 5,5 m für nachgeführte Solarmodule auf der Sondergebietsfläche
- 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
- 8,0 m für Kameramast zur Überwachung

Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 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. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Feldvögel
In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür muss eine Schwarzbrache hergestellt und erhalten werden. Alternativ müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden, um die im Zickzacksystem Absperrband gespannt wird. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

4.2 Interne Eingrünungsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden interne Eingrünungsflächen mit 1.408 qm zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

Maßnahme 1
Entwicklung eines dauerhaften Blühstreifens durch Einbringen einer Saatgutmischung „Lebensraum Acker" mit hohen Arten. Der Streifen ist alle 5 Jahre um zu brechen und neu anzusähen.

4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
Die Flächen sind Mahd zu pflegen, alternativ können die Flächen beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
- Vor der Ausführung ist eine bodenkundliche Untersuchung nach der bodenkundlichen Kartieranleitung (KA6) durchzuführen und das Niveau der stofflichen Vorbelastung des überplanten Bereiches zu bestimmen (insbesondere des Zinkgehalts). Wenn ein Überschreiten der Vorsorgewerte nach BBodSchV (Anhang 2, Nr. 4.1) zu erwarten ist, sind durch geeignete Maßnahmen der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser zu verhindern (z.B. durch Verwendung von korrosionsfesten Legierungen, Vorbohren bei der Gründung, Flachgründungen etc).
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

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

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflexionsarme einachsig nachgeführte Solarmodule in aufgeständerter Ausführung mit einem Neigungswinkel zwischen 0° bis 90° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 60° - 120° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Achsabstand von 10-14 m zwischen den Reihen zu errichten.
Schemaskizze

2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht) bis zu einer Höhe von 2,2 m über Oberkante Gelände einschließlich Übersteigschutz zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass Öffnungen zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm gewährleistet werden. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig. Sockel sind unzulässig.

4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Beleuchtung
Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBGB 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 BBodSchV) 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 (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
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 eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Zeitlofs verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

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

6. Externe Ausgleichsfläche = CEF-Maßnahme für Feldlerche
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche werden externe CEF – Flächen für die Herstellung von Feldlerchenreviere durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 9. Abs. 1a BauGB (Satz 2) dem Vorhaben zugeordnet. Die Flächen und Maßnahmen sind bis spätestens Ende des Jahres für das Folgejahr der UNB zu melden. Die CEF-Maßnahmen werden nach den Vorgaben des Bayer. Umweltministeriums (UMS vom 22.2.2023: CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern) in Abstimmung mit der UNB im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens hergestellt.

Die CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Die CEF-Flächen als Ersatzlebensräume mit 5.000 qm pro Feldlerchenrevier werden so lange bereitgestellt und entsprechend den folgenden Maßnahmen präpariert, bis eine (teilweise) Wiederbesiedlung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen wird. Fünf Monitoring-Termine mit insgesamt fünf jährlich aufeinander-folgenden Begehungsgänge mit Revierkartierung nach dem Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands ab dem 4. Jahr nach Inbetriebnahme des Solarparks dienen dem Nachweis der Wiederbesiedlung. Dazu sind in der ersten (Anfang + Ende April+ Anfang Mai) und erneut in der zweiten Brutperiode (Ende Mai/ Anfang + Mitte Juni) jeweils die Anzahl der Brutpaare zu erfassen, die im Geltungsbereich siedeln. Von einer dauerhaften Wiederbesiedlung ist auszugehen, wenn sich innerhalb von 5 Jahren in drei Monitoring-Terminen ein Brutpaar oder mehrere Brutpaare in einer der beiden Brutperioden bestätigen lässt. Die CEF- Fläche wird dann nach Abstimmung mit der UNB für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage aus der Pacht entlassen, falls keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr gegeben sind. Die Monitoringberichte sind der UNB jährlich bis Ende des Jahres vorzulegen.

7. Allgemeine Anforderungen an die landwirtschaftlich Hauptnutzung bei AGRI-Photovoltaikanlagen
Es ist die Errichtung einer Agri-PV-Anlage zulässig, für welche die Inhalte der DIN SPEC 91492:2024-06 für die Planung und den Betrieb von Agri-Photovoltaikanlagen heranzuziehen sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan ist dabei Punkt 5.2.3 der besagten Norm. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen (Aufzählung nicht abschießend):
- Die Größe und Höhe der Anlagen sollten an die Art der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche angepasst sein.
- Bei beweglichen Konstruktionselementen ist die niedrigste Unterkante im Zustand mit maximaler lichter Höhe bei waagerechter Position zu messen.
- Bei der Anlagenplanung muss das Lichtraumprofil beachtet werden, sodass die Bewirtschaftung durch Arbeitskräfte oder Maschinen gefahrenlos möglich ist.
- Die Ausrichtung und Abstände zwischen den Modulreihen sind nicht festgelegt. Diese müssen allerdings entsprechend der Lichtverfügbarkeit und -homogenität geplant und ausgerichtet werden.
- Die Abstände der Modulreihen sollten so gewählt werden, dass der techno-ökologische Synergieeffekt durch Beschattung und die Lichthomogenität möglichst hoch ist und negative Auswirkungen auf das Pflanzenwachstum vermieden werden.
- Einer mechanischen Beschädigung der Hauptertragsstruktur der Agri-Photovoltaikanlage durch Landmaschinen- sollte vorgebeugt werden. Dazu kann zum Beispiel ein Rammschutz um die Pfosten angebracht werden. Dieser sollte jedoch unabhängig von den Pfosten im Boden befestigt werden.
- Niederschlagswasser / Wasserverfügbarkeit:
  - Eine homogene Niederschlagswasserverteilung muss sichergestellt sein.
- Bodenschutz bei Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV spezifische Anforderungen bei der Installation):
  - Die Erdverlegung von Kabeln muss mit einer Mindesttiefe nach DIN VDE 0100- 520 (VDE 0100-520) erfolgen, sodass diese sicher vor dem Pflug und anderen Landmaschinen sind.
  - Beim Auf- und Rückbau der Anlage sollte es nicht zu einer Verschlechterung des Bodens durch Verdichtung kommen. Es darf nicht zu einer Einschränkung der Nutzung durch Rückstände des Agri-Photovoltaik-Systems kommen.
  - Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist besonders auf den Schutz vor auslaufenden Betriebsstoffen zu achten.
  - Es wird empfohlen, bei Auf- und Rückbau der Anlage spezielle Reifen oder Maschinen und/oder mobile Fahrstraßen zu verwenden, welche die Bodenverdichtung vermindern.
- Tierwohl und Schutz der Nutztiere
  Agri-PV-Systeme und weiteren BoS-Komponenten müssen so konzipiert sein, dass Verletzungen der landwirtschaftlichen Nutztiere an diesen technischen Einrichtungen vorgebeugt werden. Dies gilt insbesondere für elektrotechnische und spannungsführende Bauteile (siehe TierSchNutzlV §3, Absatz2, Nummer1).
  Alle Komponenten einer Agri-PV-Anlage müssen so installiert sein, dass kritischen Beschädigungen der Anlage durch landwirtschaftliche Nutztiere vorgebeugt werden. Insbesondere Verkabelung und weitere BoS-Komponenten müssen vor einer Beschädigung durch die Tiere (z.B. Kauen und Beißen von Kabeln, Wetzen mit Gehörn, usw.) geschützt werden.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Agri -Photovoltaikanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen § 9 Abs. 1a

Entwicklungsziele

Wildblumenacker "Lebensraum 1" (Maßnahme 1)

CEF - Flächen für Feldvögel (siehe B 4.3 wird

5. Sonstige Planzeichen

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

Einfriedung Sondergebiet

Hinweise

1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

6332-1362-004

Naturpark Rhön - Landschaftsschutzgebiet

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeindrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeindrates vom ..... den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Zeitlofs, den .....

.....
Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

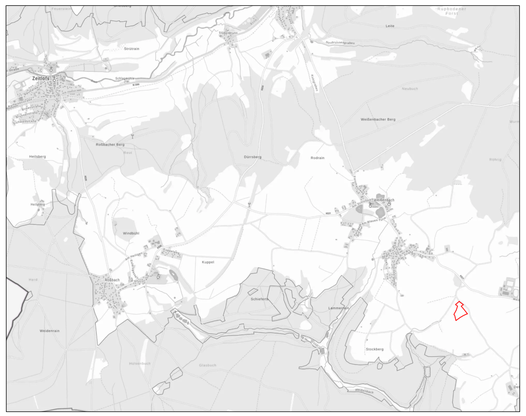
(Siegel) Markt Zeitlofs, den .....

.....
Matthias Hauke
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 mit Grünordnungsplan sowie ist damit 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.

(Siegel) Markt Zeitlofs, den .....

.....
Matthias Hauke
Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Vorentwurf

Markt Zeitlofs

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "AGRI-Photovoltaikanlage Detter"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/aö

datum: 13.03.2025

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de