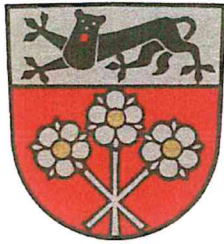


Markt: Reichenberg  
Ortsteil: Albertshausen  
Kreis: Würzburg

28.05.2020



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Rei17-0003

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes .....	5
3.1	Allgemein .....	5
3.2	Planungsgrundlagen .....	6
4.	Städtebau .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.2.1	Baugrenzen .....	7
4.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	7
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	7
4.2.4	Gebäudegestaltung .....	7
4.2.5	Dachgestaltung .....	7
4.2.6	Parkplätze .....	7
4.2.7	Zufahrten und befestigte Flächen .....	8
4.2.8	Einfriedung .....	8
4.2.9	Abstandsflächen .....	8
4.2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	8
4.2.11	Ausrichtung der Module .....	8
4.2.12	Pflanzenschutzmittel, wassergefährdende Stoffe .....	8
5.	Erschließung .....	9
5.1	Straßenanbindung .....	9
5.2	Ver-, und Entsorgung .....	9
5.2.1	Oberflächenwasser .....	9
5.2.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	9
5.2.3	Energieversorgung .....	9
5.2.4	Telekommunikation .....	9
5.3	Planungsumfang .....	9
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	9
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	9
5.6	Erschließungskosten .....	10
5.7	Rückbau der Anlage .....	10
6.	Umweltbericht .....	10
7.	Grünordnung .....	10
8.	Artenschutz .....	10
9.	Altlasten / Schallschutz / Immissionen .....	10
10.	Denkmalschutz .....	11
11.	Verfahren .....	12
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Begründung zur Grünordnung	
Anlage 3	Blendgutachten (SolPEG)	
Anlage 4	Artenschutzbeitrag (Bio-Büro Schreiber)	

## Übersichtskarte

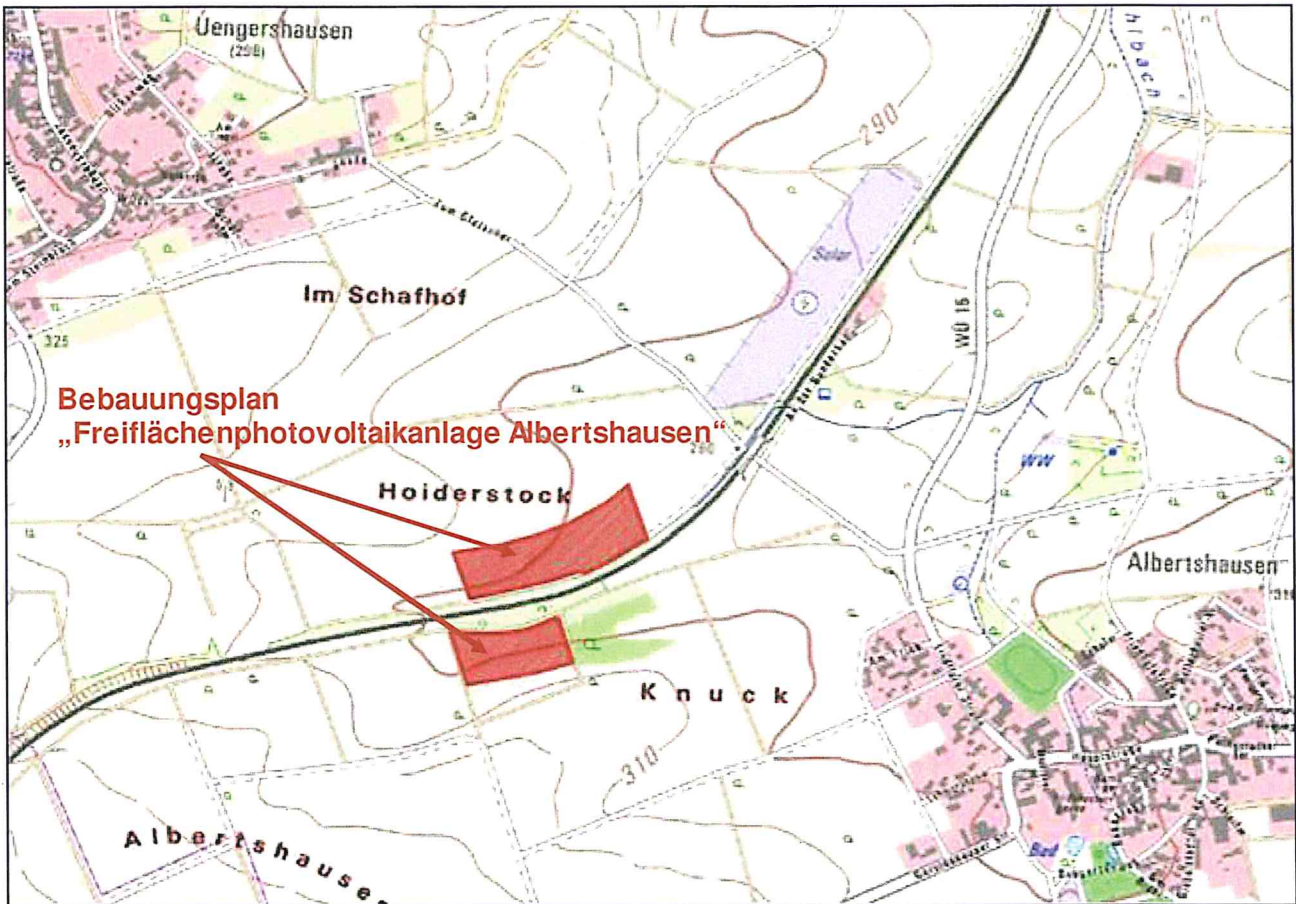


Abbildung 1: Übersichtskarte, ©2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Topographische Karte, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 05.02.2019

### 1. Allgemeines

Der Markt Reichenberg befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 8 km südlich des Stadtzentrums der Stadt Würzburg.

Das geplante Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ teilt sich in zwei Bereiche auf, wobei sich der nördliche Geltungsbereich an einem leichten Südosthang und der südliche Geltungsbereich an einem leichten Nordosthang befinden. Die beiden Geltungsbereiche befinden sich westlich des Ortsrandes des Ortsteils Albertshausen beidseitig der Bahnlinie Würzburg - Heidingsfeld - Neckarelz. Die Anbindung der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über die vorhandenen Wirtschaftswege.

Gemäß Regionalplan Region Würzburg (2) liegt der Markt Reichenberg im allgemein ländlichen Raum und ist als Grundzentrum definiert.<sup>1</sup>

„Bei der Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung außerhalb von Siedlungsgebieten soll darauf geachtet werden, dass Zersiedlung und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit wie möglich vermieden werden. Daher sollen Freiland-Photovoltaikanlagen räumlich konzentriert werden und möglichst in räumlichem Zusammenhang zu anderen Infrastruktureinrichtungen

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung für das Internet (Stand: 1. September 2016 )



gen errichtet werden.“<sup>2</sup> Diesem Grundsatz wird entsprochen, da die Anlage in unmittelbarer Nähe zu einer bereits vorhandenen Solaranlage und entlang der Bahnlinie vorgesehen wird.

Für den Bereich „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“ hat der Markt Reichenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um Flächen für erneuerbare Energien bereitstellen zu können.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

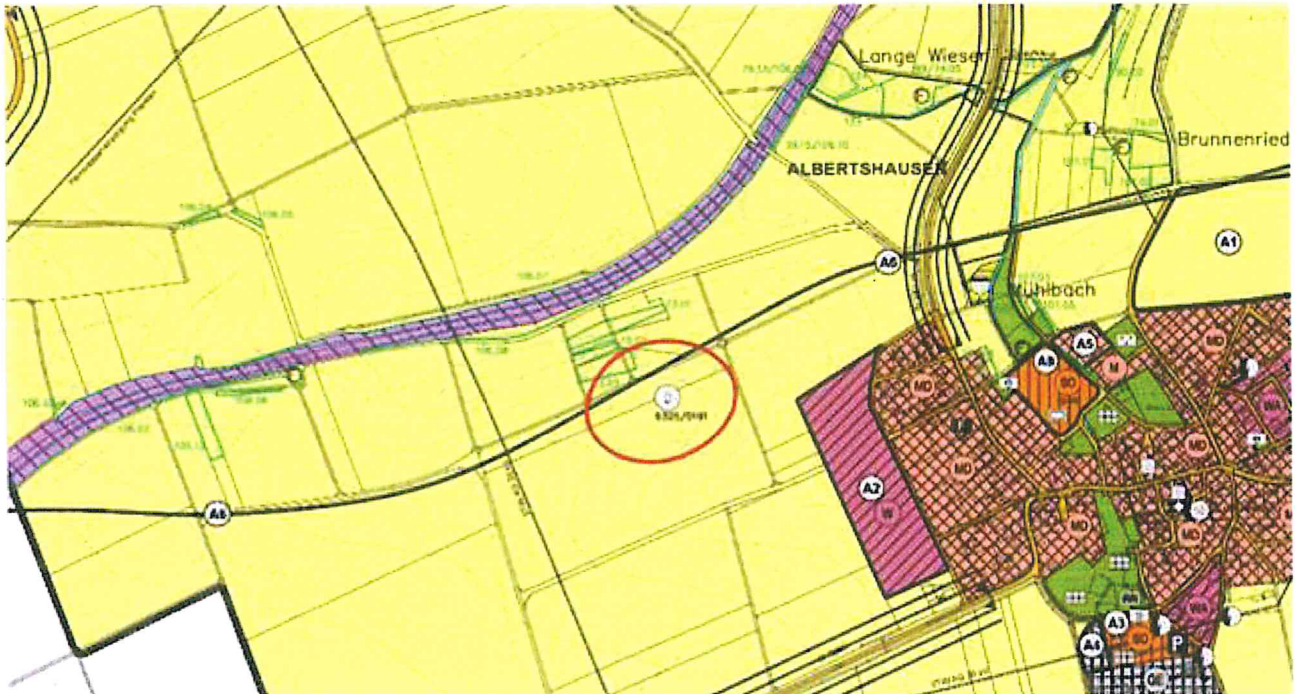


Abbildung 2:  
 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg (rechtswirksam seit 21.07.2006)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“ läuft das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden in der 11. Flächennutzungsplanänderung als sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzgl. die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“ wird erst nach Wirksamkeit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), Lesefassung für das Internet (Stand: 1. September 2016 ) B X 5.2

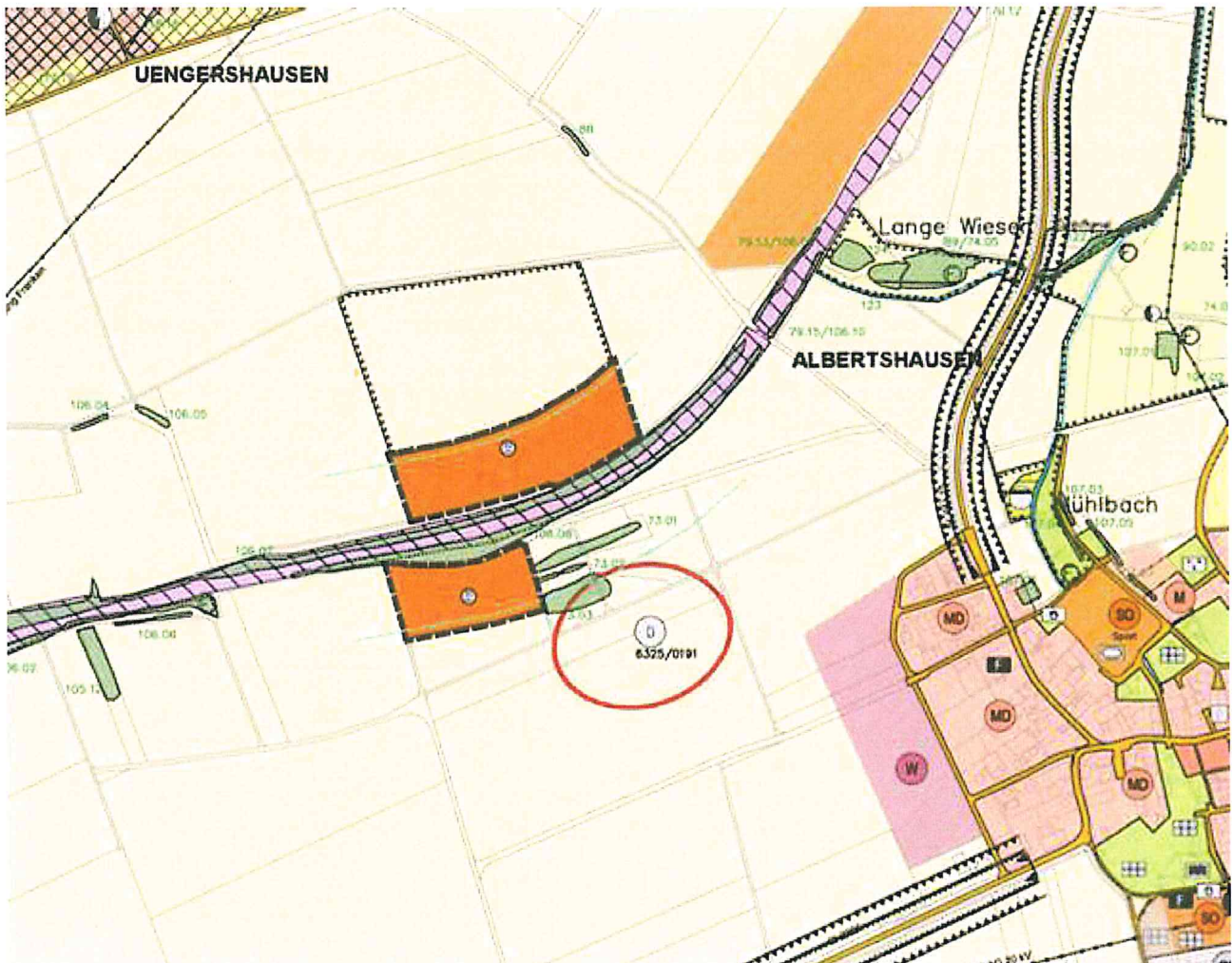


Abbildung 3:  
 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH, Stand: 05.02.2019

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Allgemein

Die geplanten Sonderbauflächen werden durch die Bahnlinie, welche zwischen den beiden Bereichen verläuft, in zwei Teilbereiche getrennt. Die Flächen sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Entlang der Bahnlinie sowie östlich des südlichen Teilbereiches sind Biotopflächen kartiert. In ca. 30 m Entfernung zur südlichen Teilfläche ist das Bodendenkmal 6325/0191 (Siedlung der Urnenfelderzeit) kartiert. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine bereits in Betrieb genommene Solaranlage.



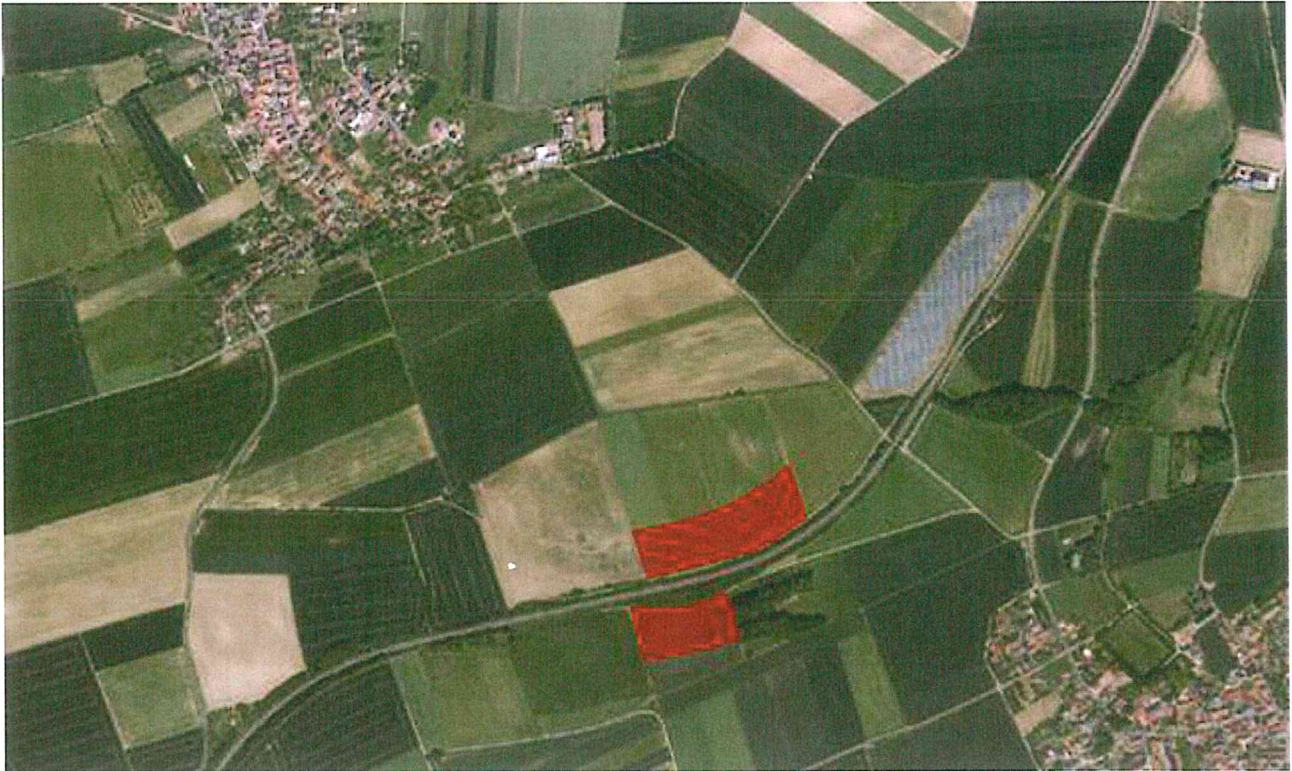


Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH, Stand: 05.02.2019

### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegt die Absicht des Marktes Reichenberg zugrunde, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu fördern und somit den Beitrag der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung des Marktes Reichenberg zu erhöhen.

Als Planungsgrundlage dient die neue digitale Flurkarte. Auf ihr sind sowohl die Lage der geplanten Grundstücke als auch die angrenzenden Grundstücksaufteilungen ersichtlich.

## 4. Städtebau

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es wird die Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgelegt. Die Festlegung beinhaltet auch die für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlichen Nebengebäude, wie Übergabestation und bei Bedarf Trafostation.

Die Freifeld-Photovoltaikanlage wird gezielt entlang der Bahnlinie, in südwestlicher Richtung einer bestehenden PV-Anlage, als vorbelasteter Landschaftsbereich ausgewiesen. Die „Zersiedelung“ und Störung von freien Landschafts- und Naturraumflächen wird dadurch vermieden.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches des Sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“ sind großzügig gewählt, um den Betreibern der Anlage einen möglichst großen Variationsspielraum hinsichtlich der Aufstellung der Photovoltaikmodule zu ermöglichen.

#### 4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird gemäß § 17 BauNVO 1990 mit max. 0,8 festgesetzt.

#### 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen (Nebengebäude, Übergabestation und Trafostation) wird mit 4,0 m festgesetzt. Die maximale Höhe der Solarmodule wird ebenso mit 4,00 m festgesetzt. Als Gesamthöhe gilt das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und dem obersten Abschluss der Solarmodule bzw. der zulässigen baulichen Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird dem Grundsatz des Regionalplanes entsprochen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden.

#### 4.2.4 Gebäudegestaltung

Die Gebäudefassaden sind in Putz, Sichtbeton oder mit einer Holzverkleidung zu erstellen. Die Farbgebung der Fassaden ist in gedeckten Farben (z.B. beige, grau oder braun) zu wählen. Bei Holzverkleidungen ist die Beibehaltung der natürlichen Holzfärbung zulässig.

Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien an der Fassade.

#### 4.2.5 Dachgestaltung

Für Trafostationen, Übergabestationen und anderen Nebenanlagen sind Flachdächer oder geneigte Dachneigungen bis zu 25° zulässig. Die Dachflächen sind im Farbspektrum rot-braun in gedeckten Farben oder alternativ mit Dachbegrünung auszuführen.

Anhand dieser Festsetzungen sollen sich die entstehenden Dächer in das bestehende Landschaftsbild einfügen.

#### 4.2.6 Parkplätze

Es wird festgelegt, dass die erforderlichen Parkplätze für Pflege- und Wartungsarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

#### **4.2.7 Zufahrten und befestigte Flächen**

Das Maß der befestigten Flächen ist auf das technische und funktionale Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der Zufahrten kann die Randeingrünung pro Geltungsbereich einmalig bis zu einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Die Flächen sind als Schotterfläche oder wassergebundene Wegedecke im unbedingt notwendigen Versiegelungsgrad herzustellen.

#### **4.2.8 Einfriedung**

Die Einfriedung der Grundstücke ist nur an der Innengrenze der festgesetzten Ausgleichsfläche zulässig. Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m, einschließlich 3 Stränge Übersteigschutz, aus Zink oder in Anthrazit zulässig. Die Höhenvorgaben gelten auch für die Toranlagen. Die Einfriedung ist sockellos herzustellen, wobei zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes ein Freiraum von mindestens 15 cm für Kleinsäuger freizuhalten ist.

#### **4.2.9 Abstandsflächen**

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Planbereiches.

#### **4.2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes, der innerhalb des Geltungsbereiches relativ eben und nur leicht Richtung Südosten bzw. Nordosten abfallend ist, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 0,50 m zulässig, sofern es zur Errichtung der Solarmodule oder der baulichen Anlagen aus technischen Gründen erforderlich ist.

Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen.

#### **4.2.11 Ausrichtung der Module**

Die Solarmodule müssen in Reihen aufgestellt in Richtung Süden ausgerichtet werden. Die einzelnen Module sind in Form und Gestaltung sowie insbesondere in der Höhe anzugleichen. Blendwirkungen für Luftfahrer, Fahrzeuge auf den gemeindlichen Straßen sowie den Bahnverkehr müssen durch Materialwahl ausgeschlossen werden.

#### **4.2.12 Pflanzenschutzmittel, wassergefährdende Stoffe**

Auf den Flächen im Sondergebiet dürfen für Pflege und Instandhaltungsarbeiten keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Ebenso ist der Einsatz von wassergefährdenden Stoffen bei Unterhaltungsarbeiten nicht zulässig. Bei der Pflege der Module und Aufständierungen ist der Verzicht auf Chemikalien einzuhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel zur Bekämpfung von sogenannten Problemunkräutern ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in Ausnahmefällen zulässig.



## 5. Erschließung

### 5.1 Straßenanbindung

Die Erschließung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über die bestehenden angrenzenden Flurwege mit der Flur-Nr. 146 und 743 der Gemarkung Albertshausen des landwirtschaftlichen Wegenetzes. Für den Aufbau der Anlage, die Wartung und Unterhaltung sind unter Umständen einzelne Betriebswege im Geltungsbereich notwendig. Diese sind als wasserdurchlässige Wege zu erstellen. Das an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Wegenetz bleibt dadurch unverändert und muss während der Bauphase ungehindert nutzbar sein.

### 5.2 Ver-, und Entsorgung

#### 5.2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Sondergebietsfläche breitflächig zu versickern. Eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

#### 5.2.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser ist nicht erforderlich.

#### 5.2.3 Energieversorgung

Die Einspeisung des erzeugten Stroms in das vorhandene 20 KV-Netz kann voraussichtlich erfolgen. Die notwendigen Voraussetzungen hierfür werden vom Anlagenbetreiber geschaffen.

#### 5.2.4 Telekommunikation

Für die Wartung der Anlage wird bei Verwendung des aktuellen technischen Standards kein Telefonanschluss benötigt.

### 5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	4,40 ha	100,0 %
Sonderbauflächen - Nettobauland	ca.	3,25 ha	73,86 %
Private Grünfläche - Randeingrünung	ca.	0,72 ha	16,36 %
Private Grünfläche - Umfahrtsweg	ca.	0,43 ha	9,78 %

### 5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Flächen sind in Privateigentum. Die Nutzung der Flächen ist vom Betreiber mit dem jeweiligen Eigentümer vertraglich zu regeln, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

### 5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht, so dass baldmöglichst die Einspeisung in das öffentliche Netz erfolgen kann.

## 5.6 Erschließungskosten

Das geplante Sonstige Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“ wird über bestehende Wirtschaftswege erschlossen. Falls Erschließungskosten anstehen, sind diese vom Betreiber der Anlage zu tragen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

## 5.7 Rückbau der Anlage

Nach Einstellung der Stromerzeugung durch Photovoltaik ist binnen eines Jahres die Anlage, sowie die Einfriedung durch den Anlagenbetreiber abzubauen und erdverlegte Leitungen des Anlagenbetreibers zu entfernen. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

## 6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen“.

## 7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes. Der bilanzierte erforderliche baubedingte Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes auf privaten Grünflächen durch Aufwertung der Flächen (0,32 ha) und extern durch die Ansaat einer Wildkrautmischung (0,43 ha) erbracht.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 entnommen werden.

## 8. Artenschutz

Zum Bebauungsplan ist ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden (siehe Anlage 4). Zur Erfassung des planungsrelevanten Artenspektrums für die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 f des Bundesnaturschutzgesetzes wurden insgesamt 6 tierökologische Begehungen im Gebiet durchgeführt.

Erforderliche Vermeidungs- und eine CEF-Maßnahme sind entsprechend formuliert, um keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen. Die erforderlichen Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## 9. Altlasten / Schallschutz / Immissionen

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet sind keine Altlasten bekannt.

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG getroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

Der Betrieb der geplanten Photovoltaikanlage erzeugt keine Schall- und Schadstoffemissionen.

Um eine eventuelle Blendwirkung der Module auf den Schienenverkehr zu ermitteln, wurde ein Blendgutachten erstellt, das als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass „in bestimmten Monaten bei klaren Wetterbedingungen eine theoretische aber geringfügige und zeitlich begrenzte Wahrscheinlichkeit für Reflexionen [besteht]. Die Reflexionen treten jedoch in einem Blickwinkel auf, der für Zugführer nicht relevant ist.“<sup>3</sup>

## 10. Denkmalschutz

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche sind keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befindet sich in ca. 30 m Entfernung der südlichen Teilfläche das Bodendenkmal 6325/0191 (Siedlung der Urnenfelderzeit). Etwa 300 m nördlich der überplanten Fläche (siehe Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan) liegt das Bodendenkmal D-6-6225-0292 (Siedlung des Mittelneolithikums und der Urnenfelderzeit) und das Bodendenkmal D-6-6225-0291 (Siedlung der jüngeren Latènezeit).

Aufgrund der Nähe zu kartierten Bodendenkmälern sowie der Tatsache, dass es sich bei den Flächen um so genannte Vermutungsflächen handelt, ist folgender Text in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu vermeiden.

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

*Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.*

---

<sup>3</sup> Blendgutachten der SolPEG GmbH vom 20.08.2018, S.18



## 11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	20.02.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	26.02.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	05.03.2018 18.03.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	17.04.2018
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	17.04.2018
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	04.03.2019 08.04.2019
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	15.10.2019
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	15.10.2019
Erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.02.2020 17.02.2020
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	26.05.2020
Satzungsbeschluss	am	26.05.2020

Markt Reichenberg, **09. OKT. 2022**




---

Hemmerich  
1. Bürgermeister

Würzburg,	26.02.2018
Änderungen	17.04.2018 (Ausarbeitung vom 05.02.2019)
Zuletzt	15.10.2019
Nachrichtl. ergänzt	28.05.2020

Bearbeitung: Goesmann / Ro.  
Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner




## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Topographische Karte, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 05.02.2019 .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Reichenberg (rechtswirksam seit 21.07.2006) .....	4
Abbildung 3: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in Aufstellung), Auktor Ingenieur GmbH, Stand: 05.02.2019.....	5
Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH, Stand: 05.02.2019.....	6