



Satzung

Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Baunormen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 585, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

stellt die Gemeinde Theilheim den Bebauungsplan „Lange Weide / Landstein“ i.S.d. §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §30 Abs.1 BauGB i.V.m. §91 Abs.2 BauGB und Art. 23 GO auf.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§11 Abs.2 BauNVO)



Nutzungsschablone Teilfläche 1:
§11 Abs.2 BauNVO
 OK ≤ 3,50m
 MF ≤ 80.000 m² GR ≤ 2.500m²

1.1.2. Modulfläche

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 20.000 m² in Teilfläche 2 und 80.000 m² in Teilfläche 1.

MF ≤ 20.000m² bzw. 80.000m²

1.1.3. Grundfläche (§19 BauNVO)

Die maximal zulässige Fläche für Batteriecontainer (GR) beträgt 2.500 m².

GR ≤ 2.500m²

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule oder des Betriebsgebäudes (OK ≤ 3,50m). Punktuelle bauliche Anlagen, wie Kameramasten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

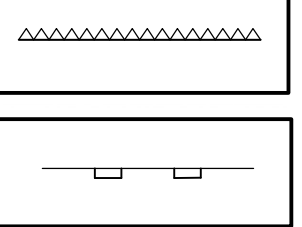
OK ≤ 3,50m

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum abwehrenden Brandschutz, Wege, Kabeltrassen, Überwachungsanlagen



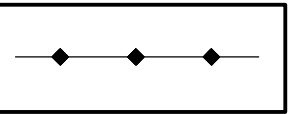
Bauverbotszone der BAB 3 (40m) gemäß §9 FStRG:
 Innerhalb der Bauverbotszone sind keine Transformatorgebäude und Batteriespeicher zulässig.
 Bauschutzbereich beiderseits der Leitungssache im Bereich von Freileitungen.
 Die betroffenen Bereiche müssen von baulichen Anlagen und von Gehölzpflanzungen freigehalten werden.



1.3. Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1. Freileitungen für Elektrische Energie

Die Bauschutzbereiche beiderseits der Leitungssachsen sind zwingend einzuhalten. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitungen im Gelände.

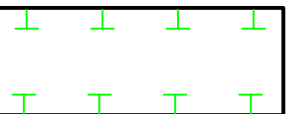


1.4. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

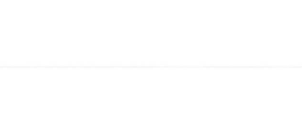
Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.



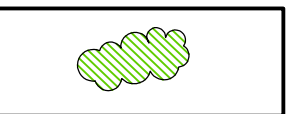
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB und § 15 BNatSchG)



Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen des Bebauungsplanes „Lange Weide / Landstein“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.



A1: Innerhalb der Ausgleichsflächen wird eine krautreiche und autochthone Wiesenmischung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt für die Region 11 „Südwestdeutsches Bergland und Mainfränkische Platten“ eingesetzt und als extensive Wiese gepflegt. Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15.06. erfolgen. Das Mulchen der Flächen ist zulässig. Es ist ein Algrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens 8 Zentimeter betragen.



A2: Gemäß den Planeintragungen sind fünf Meter breite Eingrünungen mit freiwachsenden Baum-/Strauchhecken herzustellen, wobei die gesetzlichen Grenzabstände gem. §47 ff. AGBG einzuhalten sind. Es ist die Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Insektenfreiheitsplan des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden. Pflanz- und Einsatzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen.

Regelungen zum speziellen Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Der Bau der PV-Anlage findet möglichst außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und der Schafstelze statt. Müssen die Bauarbeiten zur Brutzeit stattfinden, müssen Vermeidungsmaßnahmen mit einhergehenden Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang (sof-Maßnahmen) i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt werden. Findet der Bau innerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Ende Juli statt, so sind durch Schwarzbrachen Bodenbruten auszuschließen.
- V2: Gehölzbestand angrenzender Grundstücke ist während der Bauzeit zu erhalten.
- V3: Vegetation und Böden sind zu erhalten und oder nach der Bauphase wiederherzustellen, sofern die Wertgleichung nicht den Zwecken des abwehrenden Brandschutzes dient.

1.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Auch an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen:

- Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikfeld in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante
- Optimierung von Modulanstellung bzw. -ausrichtung oder -Neigung
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad

1.6. bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für Teilfläche 1 wird ein bedingtes Baurecht gemäß §9 Abs.2 BauGB wie folgt festgesetzt:

Voraussetzung für das bedingte Baurecht ist die Freigabe (mündlich oder schriftlich) durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg.

1.7. Rückbau der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Untere Denkmalschutzbehörde ist gemäß dem in einem städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB verbindlich festgelegten Verfahren nach Aufgabe der Nutzung rückstandslos zu entfernen und die Fläche in ackerbauliche Nutzung zu überführen. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft festgesetzt.

1.8. Sonstige Planzeichen

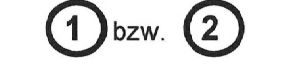
1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)



Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

1.8.2. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Kenzeichnung der durch die BAB 3 getrennten Teilflächen 1 und 2



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. Art. 81 Abs.2 BauBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB

2.1. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung, an Straßen, sowie für den Luftverkehr hervorgerufen wird.

2.2. Einfriedungen

Die Höhe von sockelosen Einfriedungen mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,50 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattezaune.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Informationstafeln, die einem öffentlichen Bildungsauftrag i.S.d. Natur- und Klimaschutz als Auftrag zur Erziehung dienen.

2.4. Fassadengestaltung

Technische Einrichtungen sind in nicht glänzenden Materialien und Farben auszuführen.

2.5. Beleuchtung

Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

Weitere Planeintragungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Weitere Planeintragungen

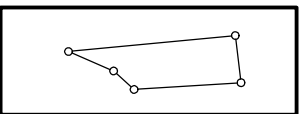
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Modulfläche	Grundfläche

Flurstücksnummern



bestehende Grundstücksgrenze



Baubeschränkungszone der BAB 3 (100m) gemäß §9 FStRG
 Baubeschränkungszone der Kreisstraßen WÜ 64 (30m) und KT 54 nach Art. 24 BayStWWG

Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal 193745, Aktennummer D-6-6226-0017. Es handelt sich um eine Siedlung des Späneolithikums, der Urnenfelderzeit, der jüngeren Latènezeit und vermutlich der Hallstattzeit. Für Erdarbeiten ist daher eine **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach dem Art.7 Abs.1 DSchG** erforderlich.

Diese wurde zwischenzeitlich beantragt und liegt seit dem 06.05.2021 (Zeichen: FB 22.324.2-SuTE-129/2020) vor. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge der Voruntersuchung für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage wurde dann erteilt.

Folgende Nebenbestimmungen sind einzuhalten:

- 1.1 Festgestellte Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Vom Bauvorhaben nicht berührte Bodendenkmäler sind zu erhalten und konservatorisch, d.h. auf dem Oberboden, zu überdecken. Die Arbeiten sind von einer archäologisch im Fachbereich Vor- und Frühgeschichte qualifizierten Fachfirma durchzuführen. Alle Erdarbeiten z.B. für Leitungsrampen und zur Fundamentierung der Trafostationen dürfen nur unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden. Weitere Erdarbeiten (auch im Rahmen des Rückbaus) dürfen nach positiver Befundlage (Nachweis Bodendenkmal) nur bei dauerhaft trockener Witterung ausgeführt werden. Die Beachtung der Maßgaben ist in geeigneter Form durch eine beauftragte Fachkraft nachzuweisen.
- 1.2 Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben. Alle Erdarbeiten (auch im Rahmen des Rückbaus) dürfen nach positiver Befundlage (Nachweis Bodendenkmal) nur bei dauerhaft trockener Witterung ausgeführt werden. Die Beachtung der Maßgaben ist in geeigneter Form durch eine beauftragte Fachkraft nachzuweisen.
- 1.3 Der Name und die Adresse der beauftragten Fachfirma und der Name und die Adresse der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen.
- 1.4 Das Ende der denkmalfachlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsgang anzuzeigen.
- 1.5 Der Grabungsbericht, die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Aufgaben Ziff. 1.1 und 1.2 erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen. 1.1 Der Grabungsbericht, die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Aufgaben Ziff. 1.1 und 1.2 erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.
- 1.6 Die Kosten zur Erfüllung der Auflagen aus Ziff.1.1, und 1.2 sind im Rahmen des zumutbaren von dem Vorhabenträger zu tragen. Die Zustimmung zum vorgesehener Maßnahmenbeginn für das Förderverfahren gilt mit diesem Bescheid als erteilt. Voraussetzung für eine Förderung ist die vorherige Abstimmung der Maßnahme mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.
- 2 Weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).
- 3 Die Erlaubnis wird erteilt unter folgender aufschiebender Bedingung: Die bauseitigen Erdarbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die Freigabe (mündlich oder schriftlich) durch die Untere Denkmalschutzbehörde hierfür erfolgt ist.
- 4 Der Anhang ist mit den dort abgedruckten Hinweisen Bestandteil dieses Bescheides. (Anlage 1 der Begründung).

Bodenschutz

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine Nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Der DIN 19731 sind qualitätshaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2018 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Weide / Landstein“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Lange Weide / Landstein“ in der Fassung vom 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 Bebauungsplanes „Lange Weide / Landstein“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Lange Weide / Landstein“ 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 Bebauungsplanes „Lange Weide / Landstein“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Theilheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „Lange Weide / Landstein“ gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Theilheim, den

..... (Siegel)

Thomas Herpich
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Theilheim, den

..... (Siegel)

Thomas Herpich
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Lange Weide / Landstein“ wurde

amgemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Theilheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Lange Weide / Landstein“ 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.

Theilheim, den

..... (Siegel)

Thomas Herpich
1. Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.47.112
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Lange Weide/Landstein", Gemeinde Theilheim, Landkreis Würzburg	
Planungsstand:	14.09.2021 Vorentwurf
Maßstab:	1:2.000
Entwurfsvorfall: (Siegel)
bearb./gez.:	se/se
Ort, Datum:	Kronach, im September 2021

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach
 Tel. (09391) 6062-0 - Fax (09391) 6062-60
 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de