



### I. Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Fläche für Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - 'Sonnenergie'

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Füllschraube der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. zulässige Modulhöhe / max. zulässige Gesamthöhe (H)	
max. zulässige Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablonen

#### 3. Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche (Freiflächenphotovoltaik)

#### 4. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

Straßenverkehrsfläche

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- Flächen zur Anlage von extensivem Dauergrünland
- Planierene Ausgleichsfläche
- pgf 1 Anlage einer Wildislandsfläche
- pgf 2 Anlage einer Blühfläche
- pgf 3 Anlage einer 3-reihigen Hecke
- pgf 4 Anlage von Blüh- und Brachstreifen
- pgf 5 Anlage eines Saumes
- Anpflanzung einer Baumreihe
- Symbolische Darstellung der Hecke

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Modulreihen
- Transformator

### II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotop
- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet

### III. Zeichnerische Hinweise

- 110kV-Leitung der DB Energie GmbH (digitalisiert) mit Wartungsstreifen
- Wasserleitung (digitalisiert) mit Schutzstreifen
- Gasleitung (digitalisiert) mit Schutzstreifen
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bemaßung

Planunterlagen:  
DFK-Daten (April 2023)

### IV. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Im Bereich unter 1 zwischen den Modulen wird ein Mindestabstand von 1,3 bis 2,0 m einzuhalten.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)

### V. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)  
Siehe Eintragung im Legenden
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)  
SO = Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage.  
Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.  
Zulässig sind für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Erdleitung, Blitzschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.  
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.  
Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind alle baulichen und technischen Anlagen rückstandlos zu entfernen. Als Folgerung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine 'Fläche für die Landwirtschaft' festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO)  
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§16(2) und §18 BauNVO)  
Die Höhe der Solar-Modulsche ist mit maximal 4 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Zwischen der Modulsch-Unterkante und der Bodenerfläche ist ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.  
Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmen sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 10 m zugelassen. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der natürlichen Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauGB und §23 BauNVO)  
Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassererschichtungen), Leitungen und Kabel.
- Pflanzgebot (§9(1)20, 25a, 25b BauGB)  
Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu bewirtschaften. (siehe Verordnungsmaßnahme V8 und V10). Für alle Pflanzmaßnahmen ist autochthones Saatgut der Ursprungsregion 1 bzw. des

### VII. Hinweise

#### 1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).  
Bodenfunktionen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind bei Herstellung und Rückbau der Photovoltaikanlage weitestgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Werden veretzte Bauwerke verwendet, ist durch eine geeignete Beschichtung der Rammpfosten eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser sicherzustellen. Veretzte Rammpfoste oder Erdlochbräuer dürfen nur eingesetzt werden, wenn die Erdmündungspfähle über dem Grundwasserstandsbereich liegen.  
**Schutz des Mutterbodens:** Der abgewasene Mutterboden ist zu schützen (§ 202 BauGB). Nach Rückbau der PV-Anlage ist dieser Mutterboden für die spätere landwirtschaftliche Nutzung erforderlich und darf deshalb nicht von diesem Acker entfernt werden, sondern muss auf der restlichen Ackerfläche verbleiben. Um später die geschotterten Stützplätze und Zufahrten wieder zu fruchtbarer Ackerboden umwandeln zu können ist eine Trennmatte unter den Schotter einzubauen. Um Bodenverunreinigungen im Acker zu vermeiden sind die Baustellen nur bei trockenem Bodenverhältnissen durchzuführen. Bodenkontaminationen, die bei Aufbau oder Abbau der Module entstehen können, sind zu vermeiden und nach Abbau der Bodenuntersuchungen zu überprüfen und so zu sichern. Eine geeignete Abdichtung beim Aufbau ist sicher zu stellen. Ectabell, die durch landwirtschaftliche Flächen gelegt werden, sind zu verlegen, dass die landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Nutzung keinen Einschränkungen unterliegen. Bei der Verlegung der Kabel ist darauf zu achten, dass vorhandene Drainagen bzw. sonstige Leitungen nicht beschädigt werden. Sollten bei der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen z.B. Drainagen beschädigt werden, so sind diese Beschädigungen wieder fachgerecht zu beheben.

#### 2. Denkmalschutz

Art. 8 (1) BayDSchG:  
Wer Bodendenkmal auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalfpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeit, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf die Anzeige. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Arbeit an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

#### 3. Allalten

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treibt bei o. g. Maßnahme Bodendenkmale auf, sind diese unverzüglich, gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmale (Fund) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beurteilung des BLD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Details der Bau- und Kundenkmalpflege oder Bodendenkmalfpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an der für Sie zuständigen Gebeirseltern der Fränkischen Denkmalfpflege (www.blld.bayern.de).

#### 4. Reinigung und Pflege

Zur Reinigung der Solarmodule und zum Korrosionsschutz dürfen keine giftigen und wassergefährdenden Mittel zum Einsatz kommen.

#### 5. Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belichtete Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

#### 6. Landwirtschaft

Emissionen vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ungeschränkt möglich ist.  
Es ist ein ausreichender Abstand (min. 1m) mit der Einräumung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den umliegenden Wegen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet bzw. befrucht werden können.

## Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Solarpark Leinach' mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Gemarkung Oberleinach  
Gemeinde Leinach  
Landkreis Würzburg

Stand: 15.10.2024

### VIII. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2024 ersichtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 18.01.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 18.01.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 12.12.2023 bis 15.10.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 12.12.2023 bis 15.10.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Leinach hat mit Beschluss des Stadtrats Gemeinderats vom 15.10.2024 den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 beschlossen.

- Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_ (Siegel)
7. Ausgefertigt  
Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_ (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_ (Siegel)
9. Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans und der Begründung (inkl. Umweltbericht und spezielle ortsunterschiedliche Prüfung) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.
- Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_ (Siegel)