

STADT ASCHAFFENBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN nach § 12 Baugesetzbuch

SÜDWESTLICH OBERNBURGER STRASSE für das Flurstück 3021, Gemarkung Leider (Nr. 09/07)

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

BAUATELIER **RICHTER - SCHÄFFNER**
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 05.06.2023
Stand: Satzung und Inkrafttreten

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
2.2 Flächennutzung und Erschließung	
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Geschützte Flächen, Arten- und Biotopschutzprogramm	
3.3 Trinkwasserschutzgebiet	
3.4 Flächennutzungsplan	
3.5 Bauverbotszone/Beschränkungszone der Kreisstraße AB 16s	
3.6 Fachgutachten – Artenschutz	
3.7 Altlasten	
4. Erschließung	13
5. Ver- und Entsorgung	13
6. Fläche für Versorgungsanlagen	13
7. Grünordnung	14
7.1 Modulfläche	
7.2 Private Grünflächen	
8. Naturschutzrechtliche Kompensation	16
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
10. Nachrichtliche Übernahmen	17
11. Hinweise	18
12. Flächenbilanz	19
13. Durchführungsvertrag	19
14. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden	20
15. Förmlicher Verfahrensablauf	21

Anlagen

1. **Begründung zum Grünordnungsplan**
mit Bilanzierung des Eingriffs und Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Bearbeitung: TRÖLENBERG + VOGT, Landschaftsarchitekten PartG mbB,
63739 Aschaffenburg; 16.08.2022
2. **Umweltbericht**
Bearbeitung: TRÖLENBERG + VOGT, Landschaftsarchitekten PartG mbB,
63739 Aschaffenburg; 10.03.2023
3. Naturschutzfachliche Angaben zur **Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) auf der Basis von Gebäude-Untersuchungen**, Stand: 10.12.2020
Bearbeitung: Marcus Stüben (Dipl.-Biol.), 63856 Bessenbach
4. Naturschutzfachliche Angaben zur **Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) auf der Basis von Gelände- und Baum-Untersuchungen sowie Reptilien- und Brutvogel-Kartierungen**, Stand: 02.03.2021
Bearbeitung: Marcus Stüben (Dipl.-Biol.), 63856 Bessenbach
5. **Historische Nutzungsrecherche**
Bearbeitung: Stadtplanungsamt / Umweltplanung, Elmar Balling; 25.02.2019

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFSTELLUNG

Die Aschaffenburgener Versorgungs-GmbH (AVG) beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 700 kWp. Der Standort liegt auf dem Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebes „Raudsepp“ westlich der Obernburger Straße auf dem Flurstück Nr. 3021, Gemarkung Leider. Das Grundstück grenzt westlich und nördlich an die Gemarkungsgrenze zwischen Aschaffenburg und Großostheim an.

Das Grundstück Flur Nr. 3021 befindet sich im Außenbereich. Bei Photovoltaikanlagen im Außenbereich handelt es sich nicht um privilegierte Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist daher grundsätzlich eine gemeindliche Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt den Bereich des Vorhabens als „Fläche für die Landwirtschaft dar“.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat daher am 23.11.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südwestlich Obernburger Straße“ für das Flurstück 3021 aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist (Anlage 2 der Begründung).

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu werten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden und, insofern dies nicht möglich ist, zu kompensieren.

Art und Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen regelt der integrierte Grünordnungsplan.

Mit der Erstellung des Grünordnungsplanes einschließlich Begründung (Anlage 1 der Begründung) und des Umweltberichtes (Anlage 2 der Begründung) wurde das Landschaftsarchitekturbüro TRÖLENBERG & VOGT aus Aschaffenburg beauftragt.

Für das Plangebiet wurden zwei Artenschutzrechtliche Beurteilungen durch den Biologen Marcus Stüben, Bessenbach, ausgearbeitet. Das Gutachten bezüglich der Gebäudebrüter und Fledermäuse basiert auf einer Untersuchung der vorhandenen Gebäude (Stand: 10.12.2020). In dem zweiten Gutachten wurden das Gelände und die Bestandsbäume auf Reptilien und Brutvögel untersucht (Stand: 02.03.2021).

Die beiden Berichte sind dieser Begründung als Anlagen 3 und 4 beigelegt.

Die Planurkunde wird als Vorhaben- und Erschließungsplan in bebauungsplanartiger Form mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung (gemeinsame Planzeichnung) aufgestellt.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der westlichen Grenze des Aschaffener Stadtgebietes an der Obernburger Straße.

Die nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen gehören zum Gebiet des Marktes Großostheim und werden als ehemalige Baumschule / Gärtnerei sowie als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Im Südwesten liegen im Landschaftsgebiet hochwertige Biotope und im Südosten grenzen Flächen der Gärtnerei Löwer mit Gewächshäusern an. Im Nordosten verläuft die Obernburger Straße / Kreisstraße AB 16s mit dem angrenzenden Kompostwerk Aschaffenburg (GBAB mbH, Gesellschaft für Bioabfallwirtschaft in Landkreis und Stadt Aschaffenburg).

Das Flurstück Nr. 3021 hat eine Gesamtfläche von 32.219 m². Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst jedoch nur 31.713 m² (3,17 ha), da entlang der Obernburger Straße ein 3 m breiter Streifen zur Verbreiterung bzw. Anlage eines Radweges vorgehalten wird. Das Grundstück ist von seinem Zuschnitt eine überwiegend quadratische Fläche im Norden mit einer nach Süden gerichteten schmal-rechteckigen Fläche. Zur Modulaufstellung und Eingrünung sollen ca. 2,56 ha genutzt werden. Die südliche Teilfläche soll als Ausgleichsfläche angelegt werden.



Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2 Flächennutzung und Erschließung

Die ehemals als Gärtnerei genutzten Flächen liegen seit einigen Jahren brach. Im Herbst / Winter 2021 wurden die baufälligen Gebäude im Norden des Grundstückes - Wohnhaus, Bürogebäude / Stall, Gewächshaus, Schuppen / Garage und Carport – im Hinblick auf die vorgegebene Nutzung als Photovoltaikanlage abgebrochen und die Gehölze gerodet. Die Freimachung des Anlagengeländes und der geplanten Ausgleichsfläche erfolgte im Februar 2022.

Das Gebiet befindet sich in ebener Lage auf einer Höhe von ca. 119 m über dem Meeresspiegel.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Obernburger Straße/Kreisstraße 16s.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Die Stadt Aschaffenburg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) als Oberzentrum festgelegt.

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind:

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie ...*

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 *(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.*

Das Planungsgebiet liegt nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes für die Region Bayerischer Untermain (RP1, Stand 25.08.2020) fast vollständig im regionalen Grünzug „Gz3 westlich Aschaffenburg“.

Grünzüge, die im Regionalplan festgelegt sind, dienen insbesondere

- *der Gliederung der Siedlungsräume einschließlich der Sicherung ausreichender Freiräume,*
- *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen,*
- *der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,*
- *der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Flächen, vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburgs. Ziel 7.1.4 LEP sowie Ziel 4.1.3.1 – 02 RP1)*

Innerhalb der regionalen Grünzüge sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die die genannten Funktionen beeinträchtigen.

Der regionale Grünzug soll dem Erhalt und der Sicherung landesweit und überregional bedeutsamer Flächen sowie von Flächen für den bayernweiten Biotopverbund dienen und mit einer Verbundachse zwischen dem westlich von Stockstadt gelegenen Waldkomplex und der Mainau geschaffen werden.

Eine ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger strukturarmer Grünflächen soll angestrebt werden (Begründung zu Ziel 4.1.3.1 – 02 RP1).

Die Planung beansprucht nur eine Randfläche des Grünzuges Gz3, der durch die angrenzende Gärtnerei mit Gewächshäusern sowie das bestehende Kompostwerk vorgeprägt ist. Zudem ist es eine durch Lärm beeinträchtigte Zone. Es handelt sich um einen Eingriff von geringer Größe. Die Funktion des Grünzuges wird unterstützt durch die Randeingrünung der Modulfläche und die Anlage der Ausgleichsflächen im Anschluss an den Grünzug.

Der Standort für die Photovoltaik- Freiflächenanlage wurde ausgewählt, da in der Umgebung aufgrund der Lage am Rande der Gemarkung Aschaffenburg und der Eigentumsverhältnisse keine Alternativen zur Verfügung stehen. Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der in den vergangenen Jahren aufgegebenen Nutzung als Gärtnerei sowie durch die Nähe zu dem Kompostwerk, den Gewächshausanlagen im direkten Umfeld und die Obernburger Straße / Kreisstraße AB 16s. Das Gebiet liegt im Hinblick auf die erforderliche Infrastruktur günstig.

Im Stadtgebiet gibt es derzeit keine vergleichbaren Flächen, die für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet sind. Das Gelände liegt brach, eine anderweitige Nutzung als die mit der Planung beabsichtigte ist nicht zu erwarten.

Etwa 40 Meter nördlich der geplanten Anlage befindet sich das Vorranggebiet für Sand- und Kiesabbau „SD/KS2 – westlich Schönbusch“ (vgl. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Bodenschätze, RP1). Die Planung wird eine vollständige Nutzung des Rohstoffs nicht beeinträchtigen.



Blick von Süden auf die geplante Ausgleichsfläche und die bestehenden Gewächshäuser (02.06.2022)

Foto: Bauatelier Richter-Schäffner, Aschaffenburg

3.2 Geschützte Flächen, Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Vorhabengebiet grenzt im Südwesten direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Schutz eines Landschaftsraumes in der Gemarkung Großostheim, Landkreis Aschaffenburg - ehemalige Kiesgrube Höfling“ an. Die Fläche wurde im Rahmen der Bayerischen Biotop Kartierung als Biotop Nr. 6020-0020-001 „Gebüsche, Magerrasen und Altgrasbestand in der Höflinger Kiesgrube nordöstlich Großostheim“ erfasst.

Fauna-Flora-Habitat (FFH) – bzw. Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden.

In dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Aschaffenburg sind folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Erhalt, Pflege und Optimierung von Magerrasen, Magerwiesen, Ruderalflächen, Ranken, Rainen, trockenen Komplexlebensräumen und innerstädtischen Brachflächen
- Verbund von Sandstandorten insbesondere im Bereich von bzw. zwischen hochwertigen Trockenbiotopen innerhalb der Stadt sowie mit den angrenzenden Landkreisen

Zudem liegt das Plangebiet im Schwerpunktgebiet für Sandstandorte.

Nach den Angaben aus dem ABSP wird für den Planungsraum auf die Konflikte zwischen Ressourcen-, Arten- und Biotopschutz und intensiver acker- und gartenbaulicher Nutzung hingewiesen. Diese führt zu Grundwassergefährdung auf Böden mit hohem Kontaminationsrisiko. In dem ausgeräumten Landschaftsbereich tritt ein Mangel an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere auf, die Naherholungsqualität ist beeinträchtigt. Die erhöhte Lärmbelastung im Bereich der AB16 führt zur Beeinträchtigung der Erholungseignung und der Lebensraumqualität, insbesondere für Singvögel. Die Straße wirkt außerdem als Barriere für Pflanzen und Tiere.

3.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 festgesetzten Wasserschutzgebietes in der Stadt Aschaffenburg, der Gemeinde Niedernberg, Landkreis Miltenberg, und dem Markt Großostheim, Landkreis Aschaffenburg, für öffentliche Wasserbegrünung der Stadt Aschaffenburg (zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 28.07.2003 / 08.12.2003).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen müssen im Einzelfall auf ihre Vereinbarkeit mit der Wasserschutzgebietsverordnung geprüft werden. Der Schutzzweck des Gebietes muss gesichert bleiben. In der weiteren Schutzzone /Zone IIIA) sind Photovoltaikanlagen in der Regel unter bestimmten Maßgaben möglich.

Gemäß § 51 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann von den Verboten des § 3 WSG – VO eine Ausnahmegenehmigung von der Stadt Aschaffenburg als Untere Wasserbehörde zugelassen werden.

Mit Datum vom 02.05.2023 wurde die Ausnahmegenehmigung von der Trinkwasserschutzgebietsverordnung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erteilt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Aschaffenburg ist das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Auch der Landschaftsplan (2006) bildet das Gebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Acker, Intensivgrünland, landwirtschaftlicher Betrieb, Gärtnerei) ab. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes er-

folgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB), da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung einer Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ und „Erneuerbare Energien“ nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Fläche in eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität – erneuerbare Energien“ umgewidmet.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Großostheim ist im nördlichen und nordöstlichen Anschluss an das gegenständliche Planungsgebiet eine Fläche dargestellt, die grundsätzlich geeignet ist für Photovoltaikanlagen.



Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030 (ohne Maßstab) der Stadt Aschaffenburg

3.5 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone der Kreisstraße AB 16s

Das Plangebiet reicht im nordöstlichen Bereich in die Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße AB 16s gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und in die Baubeschränkungszone von 30 m gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG hinein.

Berücksichtigt wurde in der Bauleitplanung eine Fläche für einen regelrechten Ausbau der Straße sowie die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Kreisstraße.

3.6 Fachgutachten – Artenschutz

Für das Plangebiet wurden zwei Artenschutzrechtliche Beurteilungen (ASB()) durch den Biologen Marcus Stüben, Bessenbach, ausgearbeitet. Dabei wurden die vorhandenen Gebäude (Naturschutzfachliche Angaben zur ASB, 10.12.2020) sowie das Gelände und die bestehenden Gehölze (02.03.2021) untersucht.

In der artenschutzrechtlichen Beurteilung werden:

die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Die wesentlichen Ergebnisse sind:

Fledermäuse können die auffälligen Gebäude mit zahlreichen Rissen, Mauernischen und Spalten als Quartiere nutzen. Der Gutachter geht dabei von einer eher sommerlichen Nutzung aus. Zwei Bäume, eine Eiche mit Stammrissen und eine Birke mit Stammhöhlen und Höhlenansätzen, können Fledermäusen ebenfalls als Quartiere dienen. Außerdem stellt das gesamte Plangebiet, das aufgrund seiner Vegetation vermutlich über ein hohes Insektenaufkommen verfügt, ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar.

Mithilfe der Auslegung von Reptilienblechen wurde die Zauneidechse anhand eines adulten Weibchens und eines adulten Männchens nachgewiesen. Die Schlingnatter konnte nicht nachgewiesen werden. Mit ihrem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen.

Darüber hinaus wurden Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten (nach Art. 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) als Brutvogel nachgewiesen oder für wahrscheinlich erachtet, von denen die meisten jedoch weit verbreitet und ungefährdet sind.

Der Gutachter hat die Rauchschnalbe und den Hausrotschwanz mit jeweils einem Brutpaar nachgewiesen. Außerdem waren Nester von Haussperling und Zaunkönig vorhanden. In der Artenschutzrechtlichen Beurteilung wird auf das Vorkommen von Freibrütern und Bodenbrütern hingewiesen, jedoch nicht auf einzelne Arten eingegangen.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzenarten wurden nicht dokumentiert und waren auch nicht zu erwarten.

Für die betroffenen Tiergruppen bzw. -arten wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen:

1. Gebäudeabbrüche

Vermeidungsmaßnahmen

- **Baufeldeinrichtung für Abbrucharbeiten**
Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.
- **Nachkontrolle**
Alte Gebäudestrukturen mit Befunden bzw. einer (potenziellen) Quartiereignung für Fledermäuse (oder bei Abbruch in der Brutzeit auch für Gebäudebrüter) beschrieben wurden, einer Nachkontrolle vor dem Abbruch bzw. einer besonderen Vorgehensweise (bsp.: manueller Rückbau) zu unterziehen.
- **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**
auf Abruf – während des Abbruchs

Ausgleichsmaßnahmen

- **Rauchschnalben**
Als Ausgleich für den Verlust von 2 Gebäudequartieren für Rauchschnalben Anbringen und Unterhaltung von 6 Rauchschnalbennisthilfen in geeigneten (halb-)offenen Gebäuden im Umgriff
- **Haussperlinge**
Als Ausgleich für den Verlust von 1 Gebäudequartier für Haussperlinge Anbringen und Unterhaltung von 2 Kolonie-Nistkästen an geeigneten ostexponierten Fassaden an Gebäuden im Umgriff
- **Fledermäuse**
Als Ausgleich für den Verlust von Gebäudequartieren für Fledermäuse Anbringen und Unterhaltung von 3 Fledermaus-Kästen an unbeleuchteten Fassaden im Eingriffsbereich bzw. Umgriff

2. Errichtung Photovoltaikanlage

Vermeidungsmaßnahmen

- **Fällung und Rodung der Bäume und Gehölze**
Durchführung ist im gesetzlich erlaubten Fällungszeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Zu anderen Zeiten nur nach einer zusätzlichen fachgutachterlichen Nachkontrolle.
- **Fällung von Höhlenbäumen** (Eiche, ggf. Birke)
Vor Fällung: Untersuchung auf eine aktuelle Besiedlung durch Fledermäuse.
- **Baufeldeinrichtung**
Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.
- **Baufeldräumung**
Anlage von Rohbodenflächen erst nach Aufwertung der Reptilien-Lebensräume.
- **Lichtwirkungen**
Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umgriff in Richtung der Äcker und Wiesen.
- **Lichtwirkungen**
Baustellen- / Straßen- / Wege- und Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen.
- **Vogelfreundliches Bauen und Vermeidung von Vogelschlag**
Durchsicht, Spiegelungen, Attraktionen sind zu vermeiden.
- **Verbot** der Verwendung von **Greifvogelansitzstangen**
in der Nähe von Zauneidechsen-Lebensräumen und Habitataufwertungen für Zauneidechsen

- **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**
zur Beratung und zur Sicherung der fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen
- **Neigungswinkel PV-Module**
zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel sind die PV-Module in einem Winkel von max. 30° aufzustellen

Folgende Maßnahmen sind zu beachten, um die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf die Zauneidechse zu vermeiden:

- Durchführung der Ausgleichspflanzungen vor Beginn der Baumaßnahme für die Herstellung der Modulfläche.
- Aufstellung eines Amphibienzaunes an der Grenze zum Baufeld bis zum Ende der Baumaßnahme zwecks Vermeidung der Einwanderung der Zauneidechsen in die Baufläche.

Ausgleichsmaßnahmen

- **Zauneidechsen**
Als Ausgleich für den Verlust von Habitatstrukturen für die Zauneidechse Habitat-Aufwertungsmaßnahmen in Form von mind. 3 Totholz- und Naturstein-Schüttungen als Überwinterungs- und Sonnenplätze mit sonnenexponierten Sandlinsen als Eiablagesubstrat in randlicher besonnter Lage
- **Zauneidechsen**
Als Ausgleich für den Verlust von Habitatstrukturen für die Zauneidechse Anlagen einer artenreichen Extensivwiese bzw. –weide im Bereich der PV-Module mit reptilienfreundlicher Mahd zwischen Ende November und Anfang Februar, Mahdhöhe nicht unter 15 cm, keine ansaugenden oder rotierenden Mähgeräte oder mit extensiver Schaf- oder Ziegen-Beweidung (Schafe nur temporär)
- **Fledermaus-Baumquartiere**
Als Ausgleich für den Verlust von Fledermaus-Baumquartieren durch das Fällen der Eiche Anbringen und Unterhaltung von 3 Fledermaus-Flachkästen an der Nachrotthalle der GBAB auf dem Grundstück FI.Nr. 3020/17.
- **Höhlenbrüter**
Um die Fehlbelegung von Fledermauskästen durch Höhlenbrüter zu vermeiden bzw. auszugleichen
Aufhängen von 5 Nistkästen an der Nachrotthalle der GBAB auf dem Grundstück FI.Nr. 3020/17.

Die baufälligen Gebäude im Norden wurden im Hinblick auf die geplante Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage im Herbst/Winter 2020/2021 abgerissen und die Gehölze gerodet. Die Freimachung des Anlagengeländes und der internen Ausgleichsfläche erfolgte im Februar 2022.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs nach den naturschutzfachlichen Angaben zu den Artenschutzrechtlichen Beurteilungen wurden bei den Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung beachtet bzw. umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Habitatstrukturen für die Zauneidechse sind noch zu realisieren.

3.7 Altlasten

Im Zuge der Zurücknahme des Grundstücks Fl.Nr. 3021 hat das Sachgebiet „Liegenschaften“ das Stadtplanungsamt / Umweltplanung beauftragt, eine historische Nutzungsrecherche zu erstellen (Bericht vom 25. Februar 2019, Anlage 5). Ziel war die Ermittlung und Bewertung von Nutzungen und Ablagerungen, die zu möglichen Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserverunreinigungen durch den Gartenbaubetrieb führen konnten.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Ein Altlastenverdacht ist auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu erkennen. Jedoch sind aufgrund der Nutzung punktuelle oberflächennahe Belastungen in den Gebäuden vorhanden, die im Rahmen der abfallrechtlichen Aufarbeitung und des Rückbaus der Gebäude zur Kostenmehrung bei der Verwertung/Entsorgung der Baustoffe führen können.

4. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung für Bau und Betrieb erfolgt im nordöstlichen Teil im Bereich der bestehenden Zufahrt. Diese soll, falls erforderlich, maximal mit einer Schotterdecke befestigt werden.

Für die Errichtung der Module sind keine zusätzlichen Wege erforderlich. Die notwendigen Umfahrten im Innen- und Außenbereich der Solarmodule sind als Grünwege auszubilden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Niederschlagswasser

Das auf der Dachfläche des Technikgebäudes sowie auf den Solaranlagen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation sowie eine Müllentsorgung sind nicht erforderlich.

6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Die nördliche – annähernd quadratische – Fläche des Plangebietes wird als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ und „Erneuerbare Energien“ festgesetzt.

Die Versorgungsfläche definiert die Aufstellfläche für die Photovoltaik-Module zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie. Innerhalb dieser Fläche sind die notwendigen baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage erforderlich sind, zulässig. Es handelt sich um Trafo-, Übergabestationen und Wechselrichter sowie um eine Anlage zur Erzeugung von Wasserstoff. Der Standort für ein entsprechendes Technikgebäude wird am nördlichen Rand des Plangebietes festgelegt. Dabei darf die Wandhöhe der baulichen Anlage eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe der Modultische inklusive Module wird mit 3,50 m festgesetzt. Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine Blendwirkung an der Obernburger Straße hervorgerufen wird. Der Neigungswinkel soll zwischen 20° und max. 30° liegen. Diese Begrenzung vermeidet ein Kollisionsrisiko mit Vögeln.

Um eine positive Wirkung der Freiflächenanlage auf Natur und umgebende Landschaft und zugleich einen Ausgleich für den Verlust von Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu erzielen, wird die Fläche naturschutzfachlich durch die Anlage einer artenreichen Extensivwiese als Unterwuchs aufgewertet.

7. GRÜNORDNUNG

Die Grünordnungsplanung mit Bilanzierung des Eingriffs und Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (TRÖLENBERG + VOGT Landschaftsarchitekten PartG mbB; Anlage 1) ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten (Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, Anlage 2).

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, eine landschaftsgerechte Eingrünung der Solarmodule zu gewährleisten sowie die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren bzw. auszugleichen. Auch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Erfordernisse schlagen sich in den grünordnerischen Festsetzungen nieder.

7.1 Modulfläche

Als Unterwuchs der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist eine artenreiche Extensivwiese anzulegen. Diese Maßnahme dient der artenschutzrechtlichen Kompensation (Ausgleichsmaßnahme A2(Z)). Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“. Verwendet werden soll eine Saatgutmischung für Magerrasen mit 70 % Gräsern und 30 % Kräutern.

Die Pflege soll durch extensive Schafbeweidung oder Mahd erfolgen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise 1- bis 2-mal pro Jahr. Nach der Mahd soll das Schnittgut einige Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit sich die Pflanzen versamen können. Danach ist das Schnittgut zu entfernen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

7.2 Private Grünflächen

Eingrünung – Anpflanzen von Sträuchern

Entlang der Grundstücksgrenzen ist zur Eingrünung und zur Einbindung in die Umgebung eine 5 m breite, dichte Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern mit Arten der Tabelle 2 anzupflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten aus den Pflanzbeispielen der Tabelle 2 zu verwenden.

Sträucher sollen gruppenweise zusammengesetzt werden. Pflanzdichte 1 St/1,5 m².

Das Pflanzraster hat einen Reihenabstand von 1,5 m und ein Pflanzenabstand von 1,0 m. Die aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Es sollen gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4.2 „Oberrheingraben“ verwendet werden.

Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Nach jeweils 10 – 15 Jahren ist die Hecke abschnittsweise (max. 50 m am Stück) auf Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden. Dabei sollen einige Überhälter erhalten bleiben. Das Schnittgut ist zu entfernen. Der Gehölzschnitt erfolgt zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Grünstreifen

Auf den nicht mit Sträuchern bepflanzten privaten Grünflächen im Norden und im Südosten ist ein 5 m breiter Streifen als artenreicher Magerrasen/-wiese anzulegen und zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“. Verwendet werden soll eine Saatgutmischung für Magerrasen mit 70 % Gräsern und 30 % Kräutern.

Die Pflege soll durch extensive Schafbeweidung oder Mahd abschnittsweise 1- bis 2-mal pro Jahr erfolgen. Nach der Mahd soll das Schnittgut einige Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit sich die Pflanzen versamen können. Danach ist das Schnittgut zu entfernen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.

Tabelle 1: Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	H 3xv StU 16-18
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	H 3xv StU 16-18
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	H 3xv StU 16-18
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>	H 3xv StU 16-18
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H 3xv StU 16-18
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	H 3xv StU 16-18
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	H 3xv StU 16-18
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	H 3xv StU 16-18
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	H 3xv StU 16-18
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	H 3xv StU 16-18
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	H 3xv StU 16-18

Tabelle 2: Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>	Str 2xv Co 70-100
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str 2xv Co 70-100
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Str 2xv Co 70-100
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Str 2xv Co 70-100
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Str 2xv Co 70-100
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Str 2xv Co 70-100
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Str 2xv Co 70-100
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Str 2xv Co 70-100
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Str 2xv Co 70-100
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Str 2xv Co 70-100

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE KOMPENSATION

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen und des Eingriffs sowie die Ermittlung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgten nach dem Bewertungsmodell für die Stadt Aschaffenburg. Als Ausgangszustand hierfür ist der Zustand des Grundstücks vor den bereits erfolgten Gebäudeabbrüchen und Rodungsarbeiten heranzuziehen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche im Süden des Baugrundstücks als interne Ausgleichsfläche angelegt.

Interne Ausgleichsfläche

A1: Interne Ausgleichsfläche, Ausgleichsmaßnahme A1(Z)

Im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 3021 ist eine 6.140 m² große Fläche als Ausgleichsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Herstellung einer artenreichen Magerwiese durch Mahdgutübertragung mit Mahdgut von geeigneten Flächen sowie Aushagerung.

Zusätzlich sind als Ausgleich für den Verlust von Habitatsstrukturen für die Zauneidechse Habitat-Aufwertungsmaßnahmen in Form von mind. 3 Totholz- und Naturstein-Schüttungen als Überwinterungs- und Sonnenplätze mit sonnenexponierten Sandlinsen als Eiablagesubstrat in besonderer Lage zu errichten (Ausgleichsmaßnahme A1(Z)). Diese Maßnahme ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

In den Randbereichen im Westen sind kleinere Gehölzstreifen als Versteckplätze für Amphibien, als Pufferstreifen zur Umgebung und zur Eingrünung der Flächen anzupflanzen.

Die Magerwiese ist ohne Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen, entweder durch reptilienfreundliche Mahd zwischen Ende November und Anfang Februar mit Abtransport des Mahdguts, Mahdhöhe nicht unter 15 cm, keine ansaugenden oder rotierenden Mähgeräte oder mit extensiver Schaf- oder Ziegen-Beweidung. Die Schafbeweidung darf nur temporär, z.B. durch Hütebetrieb ohne nächtliche Standweide erfolgen. Ein Auflassen der Flächen ist nicht zulässig.

Sollte das Ausgleichsziel Magerwiese durch eine Schafbeweidung nicht erreicht werden, wird die Bewirtschaftung auf Mahd mit Abtransport des Mahdgutes umgestellt.

Die 5 m breiten Gehölzstreifen sind aus standortgerechten, heimischen Sträuchern entsprechend der Plandarstellung anzupflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten aus den Pflanzbeispielen der Tabelle 2 zu verwenden. Die Sträucher sollen gruppenweise zusammengesetzt werden. Pflanzdichte 1 St/1,5 m². Das Pflanzraster hat einen Reihenabstand von 1,5 m und einen Pflanzenabstand von 1,0 m. Die aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4.2 "Oberrheingraben" zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Nach jeweils 10 – 15 Jahren ist die Hecke abschnittsweise (max. 50 m am Stück) auf Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden. Dabei sollen einige Überhälter erhalten bleiben. Schnittgut entfernen. Der Gehölzschnitt erfolgt zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Zur landschaftlichen Gestaltung sind 3 hochstämmige, gebietseigene Laubbäume mit Arten der Tabelle 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 3 verschiedene Baumarten aus den Pflanzbeispielen der Tabelle 1 zu verwenden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind fachlich durch einen Landschaftsplaner oder Biologen zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Im 1. bis 3. Jahr und im Folgenden alle 3 Jahre ist die Ausgleichsfläche zu begehen und dahingehend zu bewerten, ob die Maßnahmenziele erreicht werden und die Ergebnisse in einem Begehungsprotokoll festzuhalten.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Einfriedungen – Sicherheitszaun

Als Einfriedung der Photovoltaikanlage sind sockellose, offene Draht- oder Stabgitterzäune bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Zudem ist zu beachten, dass die Durchgängigkeit der Anlage für Kleintiere erhalten bleibt. Daher ist ein Bodenabstand von 20 – 30 cm zu belassen oder der Einbau von Durchlässen (ca. 30 x 30 cm) im Abstand von max. 50 m vorzusehen.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kreisstraße AB 16s

Nachrichtlich übernommen ist die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 15,00 m an der Kreisstraße, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 festgesetzten Wasserschutzgebietes in der Stadt Aschaffenburg, der Gemeinde Niedernberg, Landkreis Miltenberg, und dem Markt Großostheim, Landkreis Aschaffenburg, für öffentliche Wasserbegrünung der Stadt Aschaffenburg (zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 28.07.2003 / 08.12.2002).

Durch geeignete Ausführung sind Konflikte weitgehend vermeidbar.

Unter der Voraussetzung, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird, kann von den Verboten des § 3 Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) eine Ausnahmegenehmigung von der Stadt Aschaffenburg als Untere Wasserbehörde zugelassen werden.

Für die Planung und Errichtung der Photovoltaikanlage ist das LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) – Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ und die Maßgaben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Stadt Aschaffenburg zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet und Biotop

Im Südwesten grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz eines Landschaftsraumes in der Gemarkung Großostheim, Landkreis Aschaffenburg – ehemalige Kiesgrube Höfling“ an. Die Fläche wurde im Rahmen der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop Nr. 6020-0020-001 „Gebüsche, Magerrasen und Altgrasbestand in der Höflinger Kiesgrube nordöstlich Großostheim“ erfasst.

Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hindurch (4075531614, 407559630, 407559631).

Die Fresnelzone der Funkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 88 m und 118 m über Grund.

Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Aufgrund der geringen Bauhöhen der Photovoltaik-Freiflächenanlage und des Technikgebäudes ist keine Beeinträchtigung der raumbedeutsamen Richtfunkstrecke zu erwarten.

11. HINWEISE

In Ergänzung der Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Hinweise auf:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), maßgebend.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen.

- **Baumbepflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

- **Naturschutzfachliche Angaben**

Die naturschutzfachlichen Angaben zu den Artenschutzrechtlichen Beurteilungen (ASB) der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage des Dipl.-Biol. Marcus Stüben vom 10.12.2020 und 02.03.2021 sind zu beachten.

Die Gutachten wurden auf der Basis von Gebäudeuntersuchungen hinsichtlich gesetzlich geschützter Lebensstätten und aktuellen Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen sowie auf der Basis von Gelände- und Baum-Untersuchungen sowie Reptilien- und Brutvogel-Kartierungen ausgearbeitet. Die darin festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und des Ausgleichs wurden größtenteils im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens abgewickelt.

- **Vorranggebiet Bodenschätze – SD/KS2 „Westlich Schönbusch“**

Etwa 40 m nördlich des geplanten Standorts befindet sich das Vorranggebiet für Sand- und Kiesabbau SD/KS2 „Westlich Schönbusch“. Beim Abbau von Sand und Kies ist regelmäßig mit erheblichen Staubeentwicklungen zu rechnen, die sich negativ auf den Ertrag einer FF-PVA einwirken können.

Dies ist seitens des Vorhabenträgers der Photovoltaikanlage zu dulden.

12. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Fläche m²
Versorgungsanlage – Elektrizität/ Erneuerbare Energie	21.853 m ²
Grünflächen	3.728 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche A1	<u>6.132 m²</u>
Fläche gesamt	31.713 m²

13. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Durchführungsvertrag, der u.a. die Erschließungs- und Durchführungspflichten des Vorhabenträgers enthält, ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzuschließen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Aschaffenburg. Die geplante Nutzung mit einer Energieerzeugungsanlage wird durch langjährige Verpachtung an die Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) gesichert.

Wesentliche Grundlagen und verpflichtende Inhalte des Durchführungsvertrags sind u.a.:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südwestlich Obernburger Straße für das Flurstück 3021“ (Nr. 09/07, in Kraft tretende Fassung) mit Begründung
- Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffs und Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südwestlich Obernburger Straße“ (Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten PartG mbB) vom 16.08.2022
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südwestlich Obernburger Straße“ (Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten PartG mbB) vom 16.08.2022
- Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) auf der Basis von Gebäude-Untersuchungen (Dipl.-Biol. Marcus Stüben) vom 10.12.2020
- Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) auf der Basis von Gelände- und Baum-Untersuchungen sowie Reptilien- und Brutvogel-Kartierungen (Dipl.-Biol. Marcus Stüben) vom 02.03.2021
- Dauerhafte Verpachtung des Grundstücks Fl.Nr. 3021 der Gemarkung Leider durch die Stadt Aschaffenburg (Verpächter) an die Aschaffener Versorgungs-Gesellschaft AVG (Pächter) für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren, mit Verlängerungsmöglichkeit gekoppelt an die Betriebslaufzeit der Freiflächenphotovoltaikanlage
- Durchführungsfrist: Errichtung und Inbetriebnahme einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 700 kWp bis spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Unterbrechungsfreie Betriebsdauer von mindestens 20 Jahren ab Inbetriebnahme
- Rückbauverpflichtung für alle ober- und unterirdischen baulichen Anlagen im Falle der Betriebseinstellung oder Standortaufgabe

14. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

14.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ (öffentliche Auslegung) wurde durch „Amtliche Bekanntmachung“ (Amtsblatt im „Main-Echo“ vom 02.12.2022) ortsüblich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gingen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern bzw. aus der Öffentlichkeit ein.

14.2. Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 bzw. 13.02.2023 wurden 34 Stellen angeschrieben und beteiligt. Von 20 der Beteiligten wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. In 11 dieser schriftlichen Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgetragen.

Aufgrund einer wasserrechtlich bedingten geringfügigen Änderung der textlichen Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 4a Abs.3 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2023 nochmals um Stellungnahme gebeten. Mit Stellungnahme vom 31.03.2023 trug die Untere Naturschutzbehörde eine inhaltliche Anregung vor und stimmte darüber hinaus der geringfügigen Planänderung zu.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise werden im Bericht der Verwaltung vom 05.06.2023 über das „Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange“ (Deckblatt und „Abwägungstabelle“, siehe Beschluss) aufgeführt und dort unter den laufenden Nummern 1 bis 20 behandelt und bei Vorliegen von Anregungen und Hinweisen erörtert und abgewogen.

Wie aus diesem Bericht hervorgeht, sind von elf Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange oder städtischen Dienststellen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Planung eingegangen.

Den Anregungen der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt; den Anregungen des Landratsamts Miltenberg wird teilweise gefolgt. Alle übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Daraus resultierende Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seiner Begründung mit Anlagen (siehe Kap. 14.3) waren bzw. sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

14.3. Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der Abwägung der Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich kein Erfordernis für grundlegende Änderungen oder Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 19.09.2022 bzw. 10.03.2023.

Grundzüge der Planung werden durch vorzunehmende Planänderungen, Plankorrekturen und -ergänzungen nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses werden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 19.09.2022 und die zugehörige Begründung (incl. Anlagen) gleichen Datums um die geringfügigen Planänderungen, -korrekturen und -ergänzungen gemäß Abwägungsergebnis angepasst und endredaktionell bearbeitet.

In den nun aktualisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 05.06.2023 und in die aktualisierte Begründung gleichen Datums (incl. Anlagen) sind folgende geringfügige Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingearbeitet:

Bebauungsplan (Planzeichnung und Text):

- Die textliche Festsetzung zur „Ausgleichsfläche“ (im Bebauungsplan unter Abschnitt I – Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird in Satz 4 gekürzt und angepasst; Satz 4 lautet nun wie folgt: "Diese Maßnahme ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen."

- Die nachrichtliche Übernahme zum "Wasserschutzgebiet" (im Bebauungsplan unter Abschnitt III) wird ergänzt mit dem Verweis auf die mit Datum vom 02.05.2023 erteilte Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung.

- sonstige einzelne redaktionelle Korrekturen

Begründung zum Bebauungsplan:

- Einfügung eines Abschnittes über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- sonstige einzelne Korrekturen, Aktualisierungen, Präzisierungen und Ergänzungen

Der geringfügig geänderte und ergänzte vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 05.06.2023 mit Begründung gleichen Datums kann als Satzung beschlossen werden.

15. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	
Billigungsbeschluss und Anordnung des Verfahrens	
Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für den Bereich „Südwestlich Obernburger Straße“ für das Flurstück 3021, Gemarkung Leider (Nr. 09/07)	23.11.2020
Stadtratsplenum	
Beschluss zur Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 21.10.2020	
Stadtratsplenum	23.11.2020
Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	
Planungs- und Verkehrssenat	11.11.2020
Stadtratsplenum	23.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.07.2021
nach § 3 Abs. 1 BauGB	bis 20.08.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2021

19.07.2021
bis 10.09.2021

**Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Planungs- und Verkehrssenat
Stadtratsplenum

05.10.2022
17.10.2022

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 19.09.2022

12.12.2022
bis 20.01.2023
bzw. 13.02.2023

**Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden
Billigung des Durchführungsvertrages**

Planungs- und Verkehrssenat
Stadtratsplenum

20.06.2023
03.07.2023

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 05.06.2023

03.07.2023

Referat für Bau- und Stadtentwicklung

Stadtplanungsamt

.....
Kleinerüschkamp

.....
Altemeyer-Bartscher

Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 19.09.2022
geändert, 10.03.2023
geändert, 05.06.2023