

GEMEINDE HOLZKIRCHEN | „AN DER BILDEICHE“

Gemarkung Wüstenzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen
zum Entwurf
vom 01.12.2025

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Holzkirchen
Nibelungenstr. 1
97292 Holzkirchen

Vorentwurf: 14.10.2024
Entwurf: 01.12.2025

VORHABENTRÄGER / BEARBEITUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLANUNG

RANFT Projekte 20 GmbH
Johann-Hammer-Str. 22
97980 Bad Mergentheim

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG BAULEITPLANUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

INHALT

A. Präambel 4
B. Textliche Festsetzungen 5
C. Textliche Hinweise 12

A. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzkirchen hat aufgrund

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

den Bebauungsplan „An der Bildeiche“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Bildeiche“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „An der Bildeiche“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom .....
Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom ..... beigefügt.

Holzkirchen, den _____

_____
Bachmann
1. Bürgermeister (Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Gebiet ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Energiespeicher“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Errichtung von Anlagen (Photovoltaikanlagen einschließlich der technisch erforderlichen Nebenanlagen), die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

1.2 Zulässig sind im Sondergebiet (SO PV 1 und SO PV 2) folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

- freistehende Modultische in Metallständerbauweise, auf denen die Photovoltaik-Module montiert und die direkt im Boden mit punktuellen Gründungen, z. B. in Form von Rammpfosten oder Betonfundamenten, zu verankern sind,
- die für den Betrieb der Anlagen technisch erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Transformatoren-Stationen, Erschließungsflächen),
- Einfriedungen sowie
- Weidenutzung.

1.3 Darüber hinaus sind in der Teilfläche des Sondergebiets SO PV 2 folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Energie- bzw. Batteriespeicher mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 500 m².

2. Zeitliche Befristung und Folgenutzung

2.1 Die unter Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (inkl. aller Konstruktionsteile, Zäune und Fundamente) sind nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB 30 Jahre ab Inbetriebnahme des Solarparks zulässig; eine Fristverlängerung um 5 Jahre ist möglich.

2.2 Eine Rückbauverpflichtung entsteht bei vollständiger Stilllegung der Freiflächen-Photovoltaikanlage, spätestens nach Ablauf der zeitlichen Befristung, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nach Ablauf der zeitlichen Befristung nicht beabsichtigen. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung vollständig innerhalb eines Jahres zurückzubauen.

2.3 Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) festgesetzt.

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebiets wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, jeweils gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

3.2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,65 festgesetzt, bezogen auf die gesamte festgesetzte Sondergebietsfläche.

3.2.2 Diese wird definiert als die durch Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechtprojektion, die Grundfläche von Nebenanlagen, Energie- bzw. Batteriespeicher sowie befestigte Erschließungsflächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 1.2 und 1.3).

3.2.3 Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen, Energie- bzw. Batteriespeicher und befestigten Erschließungsflächen dürfen insgesamt maximal 2,5 % der Sondergebietsfläche umfassen, davon dürfen die Grundflächen von Batteriespeichern selbst insgesamt maximal 500 m² betragen.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

3.3.1 Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modultische beträgt 3,5 m. Sie ist das Maß zwischen dem bestehenden Gelände und der Oberkante der Modultische (Photovoltaikmodule in oberster Reihe) (OK MT).

3.3.2 Die Mindesthöhe der Modultische beträgt 0,80 m. Sie ist das Maß zwischen dem bestehenden Gelände und der Unterkante der Modultische (Photovoltaikmodule in unterster Reihe) (UK MT).

3.3.3 Für bauliche Nebenanlagen und Energie- bzw. Batterie-

speicher (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 1.2 und 1.3) gilt eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4,0 m zwischen dem bestehenden Gelände und der Oberkante der baulichen Anlage.

3.3.4 Das bestehende Gelände als unterer Bezugspunkt ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien festgelegt. Im Übergangsbereich zwischen zwei Höhenlinien ist die jeweils höhere Höhenlage maßgeblich.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)

4.1 Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt als offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge (Modultischreihen) von mehr als 50 m.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Alle baulichen Anlagen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 1.2 und 1.3) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen, wie z. B. Stromleitungen, ist nur innerhalb der Modultische bzw. an den Modultischen zulässig.

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

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1.1 Photovoltaikmodule

- Die Photovoltaikmodule sind in Reihen aufzustellen. Die einzelnen Module müssen sich in Form, Höhe und Anordnung gleichen.

6.1.2 Bauliche Nebenanlagen und Energie- bzw. Batteriespeicher

- Bauliche Nebenanlagen und Energie- bzw. Batteriespeicher sind möglichst in gedeckten Farben zu gestalten. Die fensterlosen Fassaden sind durch geeignete

Rankpflanzen oder das Vorpflanzen von Sträuchern zu begrünen, sofern Gründe des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen.

- Als Dacheindeckung sind nicht stark reflektierende Materialien in gedeckten Farben oder eine Dachbegrünung zulässig.

6.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens ca. 15 cm Bodenfreiheit (Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante) auszuführen.

6.2.2 Als Einfriedungen sind ausschließlich optisch durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einer maximalen absoluten Höhe von 2,50 m (einschl. Übersteigschutz, Abstand zum Boden), gemessen ab dem bestehenden Gelände (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 3.3.4), zulässig.

6.2.3 Zudem sind wolfssichere Zäune zulässig, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfe mit mindestens 15 cm x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

6.3 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

6.3.1 Innerhalb des Sondergebiets sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln für das Projekt und den Projektträger bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 m^2 zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Fremdwerbung sind nicht gestattet.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

7.1.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

7.1.2 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz:

- Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen. Es ist eine möglichst breitflächige Versickerung anzustreben.
- Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser wird über die Fugen zwischen den einzelnen Modulen und über die Modultischtraufe abgeleitet und folglich breitflächig der Versickerung zugeführt.
- Das auf den baulichen Nebenanlagen und Energie- bzw. Batteriespeicher anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.
- Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.
- Die Reinigung der Oberflächen der Photovoltaikmodule ist nur mit Reinigungsmitteln zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.
- Das Maß der befestigten Flächen, auch zu Erschließungszwecken, ist auf die technisch-funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Es sind nur versickerungsfähige Aufbauten, wie z. B. Schotter, Schotterrasen, Feinsplit, Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä., zulässig. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Großflächige Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung der Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Bauflächen im Bereich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Energie- bzw. Batteriespeicher, einschließlich Geländeveränderungen zur Ableitung von Niederschlagswasser, im SO 1 jeweils bis zu 1,5 m und im SO 2 jeweils bis zu 2,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu begrünende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) auszugleichen.

7.2 Einsaat und Pflege der Sondergebietsflächen:

7.2.1 Die Flächen des Sondergebietes, die nicht für Fundamente, Nebenanlagen, Energie- bzw. Batteriespeicher, Erschließungs- oder Betriebsflächen beansprucht werden, sind mit einer Magerwiesenmischung (autochthones Saatgut) im Herbst einzusäen (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise, Zielzustand BNT G212). Eine Mahdgutübertragung ist möglich. Im Folgejahr ist auf der Fläche im April - bis spätestens Anfang Mai - bei einer Aufwuchshöhe von 20 cm bis 30 cm ein Schröpfschnitt und im Hochsommer/ Herbst ein weiterer Schnitt durchzuführen.

7.2.2 Die Flächen sind anschließend abschnittsweise rotierend ein- bis zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

7.2.3 Die Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.

7.3 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 BNatSchG Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie folgt festgesetzt:

7.3.1 Ausgleichsfläche A1 (ca. 0,74 ha) - artenreiches Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212):

- Herstellung einer Extensivwiese durch Ansaat mit autochthonem Saatgut im Herbst (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise). Eine Mahdgutübertragung ist möglich. Im Folgejahr ist auf der Fläche im April - bis spätestens Anfang Mai - bei einer Aufwuchshöhe von 20 cm bis 30 cm ein Schröpfschnitt und im Hochsommer/ Herbst ein weiterer Schnitt durchzuführen.
- Die Flächen sind anschließend abschnittsweise rotierend ein- bis zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.
- Anlage von 8 Strukturelementen (mit jeweils ca. 4 m²) für trocken- und wärmeliebende Arten (z. B. Wurzel-

stubben, weiteres Totholz, Sandschüttungen) gemäß Planzeichnung

7.4 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Sollte das Entwicklungsziel der festgesetzten Maßnahmen durch das Auftreten von Gift- und Unkräutern gefährdet sein, ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Ausnahme zulässig.

7.5 Die Regiosaatgutmischungen (vgl. Ziff. 7 der textlichen Hinweise) müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ entstammen.

8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs:

- Baufeldvorbereitung und Beginn der Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar. Außerhalb dieser Zeit ist die Baufeldfreimachung nur zulässig, nachdem gutachterlich ein Vorkommen von Feldvogelarten ausgeschlossen ist.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Rückbau

1.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung zum Rückbau der Anlage einschließlich aller Konstruktionsteile, Zäune und Fundamente, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nach Ablauf der zeitlichen Befristung nicht beabsichtigen.

2. Boden- und Grundwasserschutz

2.1 Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Würzburg und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

2.2 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch).

2.3 Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

2.4 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Gefahrenstoffe und Abfall sind nach einschlägigen Fachnormen zu handhaben.

2.5 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können, ist insbesondere § 62 WHG in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV“ sowie die allgemein anerkannten Regeln der

Technik (z. B. DIN-Normen, TRwS usw.) zu beachten und einzuhalten. Die Lagerbehälter, die Armaturen und Sicherheitseinrichtungen, Auffangwannen, Rohrleitungen, sowie die jeweiligen Bodenbefestigungen usw. müssen für das jeweilige Medium zugelassen sein. Die Anzeigepflicht für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach § 40 der AwSV.

2.6 Die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Wertheim ist in der aktuellen Fassung zu beachten. Das LfU-Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ ist zu beachten.

2.7 Die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) aus dem Jahr 2023 ist zu beachten (insbes. die in Kap. 4.3 genannten Anforderungen und Maßnahmen zum Bodenschutz für Bau, Rückbau und Betriebsphase).

3. Immissionen

3.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie des Steinbruchbetriebs westlich des Plangebiets kann es u. a. zu Staubimmissionen und auch Steinschlag innerhalb des Planungsgebietes kommen. Diese Immissionen sind unvermeidlich und vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

4. Denkmalschutz

4.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

4.2 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

5. Dokumentationspflicht

5.1 Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).

6. Hinweise zur Pflanzenverwendung

6.1 Empfohlene Saatgutmischungen:

- Magerwiese (Rieger Hoffmann oder vergleichbar)
- Solarparkmischung (Nr. 24 von Rieger-Hofmann oder vergleichbar)

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de