Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage" der Stadt Hofheim i.UFr.:
5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i.UFr.;
Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Borst,

mit Schreiben vom 23.04.2019 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht
   a. Flächennutzungsplan


Zudem sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Bzgl. dem Punkt „Hinweis“ wird darauf hingewiesen, dass bei lediglich einem Aufzählungspunkt keine Nummerierung zu erfolgen hat.
b. Qualifizierter Bebauungsplan

Die Verfahrensmerkmale sollten überarbeitet werden. Es fehlen sowohl die Informationen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB als auch nach § 4 Abs. 2 BauGB. Auch im qualifizierten Bebauungsplan sollte der TaC der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Die Planzeichen in der Zeichnung sowie in der Legende (Planzeichen als Festsetzungen), Ziffer 4 (Baugrenze) und 7 (Umgrenzung), weichen jeweils voneinander ab und sollten vereinheitlicht werden.

Es wird zudem empfohlen, die textlichen Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen/Verträge direkt in den qualifizierten Bebauungsplan mit aufzunehmen. 
Bzgl. Punkt C der Anlage 1 wird darauf hingewiesen, dass bei lediglich einem Aufzählungspunkt keine Nummerierung zu erfolgen hat. 

Entspricht die Freiflächen-Photovoltaikanlage dem qualifizierten Bebauungsplan, kann das Vorhaben nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO verfahrensfrei, d. h. ohne Baugenehmigung realisiert werden. Es sollte daher geprüft werden, ob der detaillierte Bepflanzungsplan (Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen) bereits im Bauleitverfahren vorgelegt wird.

2. Immissionsschutz

Die Gemeinde plant in Reckertshausen die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Anlage mit einer Größe von 4,3 ha (SO) auf den Flur-Nr.: 345, 346 und 371 befindet sich nördlich in einem Abstand von 250 m von Reckertshausen, östlich in ca. 800 m Entfernung gelegene Staatsstraße und die südwestlich gelegene Kreisstraße HAS 36 liegt in ca. 600 m Entfernung. Die angrenzenden Flächen werden ansonsten landwirtschaftlich genutzt.


Aus hiesiger Sicht ist in diesem Fall der Vorschlag sicher sinnvoll, ein Gutachten einzuholen, das nachweisen soll, dass es nicht zu unzulässigen Blendwirkungen durch die Anlage kommt.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic (09521/27-212) zur Verfügung.
3. Naturschutz

a. Flächennutzungsplan


b. Qualifizierter Bebauungsplan

 Folgende Punkte sind aus hiesiger Sicht noch zu ergänzen:

- Auf der Nordseite von Fl. Nr. 345 ist die randliche Pflanzfläche auf 7 m zu verbreitern, da hier kein Weg angrenzt und somit der Abstand von 2 m mit der ersten Pflanzreihe zur landwirtschaftlichen Fläche sonst nicht eingehalten werden kann.

- In der randlichen Eingrünung auf der Nordseite der Anlagen sind zur besseren landschaftlichen Einbindung in der mittleren Pflanzreihe alle 3 m Heister folgender Arten vorzusehen: Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Wildbirne


- Es ist festzusetzen, dass für die Pflanzungen nur autochtones Pflanzgut verwendet werden darf. Die Ansäaten sind kräuterreich mit anerkanntem Regio-Saatgut anzulegen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Lauer (09521/27-223) zur Verfügung.

4. Abfallrecht


Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Oppelt (09521/27-247) zur Verfügung.
5. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes sollten zu den vorliegenden Unterlagen folgende Punkte berücksichtigt werden:

a. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
b. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) in der erforderlichen Menge (Grundschutz) ist durch die Gemeinde sicherzustellen.
d. Der Zugang in das Objekt ist für den Schadensfall sicherzustellen.
e. Feuerwehrbegehung – Einweisung
   Vor der Inbetriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mind. sechs Wochen vorab abzustimmen.


6. Erschließungsrecht/Jagdrecht

Der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i. Ufr. stehen keine Bedenken gegenüber.


Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Schrauder (09521/27-204) zur Verfügung.

7. Denkmalschutz


Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Joos (09521/27-274) zur Verfügung.

8. Wasserrecht

Es bestehen keine Einwände.
9. Kreisbaumeister
Es bestehen keine Einwände.

10. Tiefbau
Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Filberich
Regierungsrat