I PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern"erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und

- der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

II GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hühnerellern" umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen und ursprünglichen Bebauungsplans „Hühnerellern" (in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.12.2011) und erweitert diesen ganz oder teilweise um die Grundstücke Fl.Nrn. 289, 293 (teilweise), 294 (teilweise). Aufgrund des erweiterten Planungsumgriff sowie der geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

III ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D

A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Bauteilhöhe
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Solar — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

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

0,60 — Grundflächenzahl GRZ

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise bei der Modulreihen mit Längen von über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind

Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privater Erdweg

Einfahrtsbereich

geplanter Anwandweg

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

geplantes Betriebsgebäude - Standort variabel innerhalb der Zaunanlage

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

best. 20 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH mit 10m Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungsachse (innerhalb des Schutzzonenbereichs bedürfen Bau- und Bepflanzungsvorhaben die Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH. Diese ist hierzu rechtzeitig im Rahmen von Bauanträgen zu beteiligen.

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot Einzelbäume
Hochstämmiger großkroniger Laubbaum mit Standortbindung in Verbindung mit dem Stationsgebäude

Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Eingrünung der Grundstücksgrenze
Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung (Nordseite)

Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Eingrünung der Grundstücksgrenze
Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung mit eingeschränkten Höhenwachstum (Schnittverträglich) (Süd-, West- und Ostseite)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5829-0003-015 — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop mit Nummer

10.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Flurgrenzen

geplante Einzäunung

290 — Flurstücksnummer

5,0 — Bemaßung

V TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 als - Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solar" - festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer max. Bauhöhe von 3 m (gemessen ab der Geländeoberkante) sowie der Bau des Stationsgebäudes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 und 22 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt:
Grundflächenzahl GRZ 0,60

2.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. (4) und (5) der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

2.3 Bauweise
Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der Modulreihen mit Längen von über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

3.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.

3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,20 m plus Übersteigschutz 0,10 m nicht überschreiten.

3.4. Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune zulässig.

3.5 Um Kleintieren die Möglichkeit zu geben, die Anlage zu durchwechseln, ist zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberkante ein ca. 20 cm hoher Bereich frei zu halten.

3.6 Um ggf. eingedrungenes Großwild besser aus dem Solarfeld treiben zu können, ist an der, der Zufahrt diagonal gegenüberliegenden Grundstückseinzäunung die Möglichkeit einer Zaunöffnung mit einer Mindestbreite von 3,0 m vorzusehen.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z B. Stationsgebäude in Form von Fertigteilgaragen, sind erlaubt. Die Bauhöhe darf 3,5 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Der Umfang der baulichen Anlagen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Stationsgebäude bzw. Fertigteilgaragen sind mit Satteldach und Holzverschalung zu versehen.

4.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z. B. zum Wohnen, ist nicht gestattet.

4.3 Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).

VI ALLGEMEINE HINWEISE

1.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf die Staubentwicklung bei der Bodenbearbeitung oder beim Drusch, oder ein Abdrift beim Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln wird hingewiesen. Diese sind entweder hinzunehmen oder es sind von Seiten des Betreibers entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. ausreichender Abstand und / oder Schutzpflanzungen) vorzunehmen.

2.0 Bodenfunde (Art. 8 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten unvermutet Bodenfunde zum Vorschein kommen, wie z.B. historische Scherben, Münzen, Gebrauchsgegenstände etc. oder Mauern, Gruben, Brunnen, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, so sind die Arbeiten gem. Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes einzustellen und unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge bzw. das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Abteilung Bodendenkmalpflege, zu verständigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.0 Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 09.03.2020
Die Bayernwerk Netz GmbH bittet um Beachtung der folgenden Hinweise und Einschränkungen im Bereich der 20-kV-Freileitung:

- Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Aufschüttungen und Materiallagerungen im Schutzzonenbereich sind nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zulässig.
- Die Lagerung von stark brennbaren oder explosiven Stoffen ist im Schutzzonenbereich nicht gestattet.
- Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit der Maste gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
- Die Strommasten sind im Umkreis vom 5,0 m von Bepflanzung freizuhalten. Ebenso muss die Zufahrt zu den Strommasten zu jeder Zeit gewährleistet sein.
- Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.
- Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eis- und Schneelasten von den Leiterseilen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Besonders zu beachten ist dies im Bereich von Stellplätzen, Gebäuden und Solarmodulen. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.
- Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung hineinragen. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Schwenk-, Laufkatzenbegrenzung erforderlich.
- Beim Transport sind einziehbare Leitern, Hubeinrichtungen und Kranausleger einzuziehen oder abzusenken. Be- und Endladevorgänge im Schutzzonenbereich sind zu unterlassen.
- Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw.) sind nach DIN VDE 0210 innerhalb des Schutzzonenbereiches der 20-kV-Freileitung größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert als in freiem Gelände. Dies kann evtl. zu einem Umbau der 20-kV-Freileitung führen, deshalb bittet die Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig darüber informiert zu werden.

4.0 Netzverträglichkeitsprüfung

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 09.03.2020
Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für die Einspeisung der Energie aus der geplanten Erzeugungsanlage in das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH eine Netzverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden muss. Die Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH Bebauungsplanänderung ersetzt nicht die Einspeisezusage für die geplante Erzeugungsanlage.

5.0 Blendwirkung

Stellungnahme des Landratsamt Haßberge (Tiefbau) vom 09.03.2020
Eine Blendwirkung auf die Kreisstraße ist zu jedem Zeitpunkt auszuschließen. Seitens des Betreibers sind ggf. entsprechende Gegenmaßnahmen auszuführen. Diesbezüglich verweist das Landratsamt auf die Ziffer 5 „Beurteilung und Messung der Blendung" in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

6.0 Altablagerungen und Altlasten

Stellungnahme des Landratsamt Haßberge (Abfallrecht) vom 09.03.2020
Dem Landratsamt (Abfallrecht) liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen im Planungsbereich vor. Sollte bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten dennoch auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen gestoßen werden, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt (Abfallrecht) unverzüglich zu benachrichtigen.

7.0 Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze GI 20 „Nördlich Hofheim"

Das Bergamt Nordbayern (04.03.2020), die Höhere Landesplanungsbehörde (28.02.2020) und das Landesamt für Umwelt (27.02.2020) weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die geplanten Flächen der Photovoltaikanlage ganz oder teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Abbau von Gips und Anhydrit liegen.
Das Landesamt für Umwelt weist diesbezüglich darauf hin, dass nur im Bereich der nun ausgewiesenen Teilflächen für die Photovoltaik Nutzung im Zuge der aktuellen Rohstofferkundung die "Nichtfündigkeit" bezüglich Gips u. Anhydrit aus heutiger Sicht nachgewiesen wurde. In den verbleibenden, angrenzenden Flächenanteilen ist daher mittel- bis langfristig ein Rohstoffabbau denkbar.
Da der Abbau von Gips und Anhydrit i.d.R. über Lockerungssprengungen erfolgt, sind im Grenzbereich zu einem potenziellen Abbau entsprechende Sicherheitsabstände für Steinwurf (300 m - Sprengung) einzuplanen. Temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Steinwurf, Erschütterungen etc.) und damit einhergehende Ertragsminderung und Beschädigungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden und sind daher seitens der Anlagenbetreiber zu dulden.

8.0 Land- und Forstwirtschaftlicher Verkehr

Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.02.2020
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass die Zufahrten für die umgebenden Anlieger bei der Errichtung und beim Betrieb der Photovoltaikanlage in keiner Weise eingeschränkt werden darf.

9.0 Grenzpunkte

Stellungnahme des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 05.03.2020
Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung weist darauf hin, dass die Grenzpunkte der beteiligten Flurstücke der Gemarkung Reckertshausen nicht cm-genau feststehen. Die Koordinaten dieser Grenzpunkte wurden im Zuge des Flurbereinigungverfahrens mittels Luftbildauswertung bestimmt und können Differenzen aufweisen. Aus diesem Grund können die Grenzpunkte nicht mittels GNSS (Globales Navigationssatellitensystem) in der Örtlichkeit abgesteckt werden.

10.0 Geogefahren

Stellungnahme des Landesamt für Umwelt vom 27.02.2020
Das Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen.

VII TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

2.0 Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Wassergebundene Decke auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

2.2 Um eine höhere Bodenverdichtung zu verhindern, dürfen die Module und Fundamente nur bei trockenen Bodenverhältnissen eingebaut werden.

2.3 An 7 Stellen im Anlagenbereich sind zusätzlich Offenbodenstandorte von jeweils 20 m² Größe zu schaffen, die nicht eingesät und jährlich einmal von aufkommender Vegetation zu befreien sind. Damit wird das Lebensraumangebot für Vogelarten der Agrarlandschaft (wie z.B. das Rebhuhn), die auf regelmäßige Staubbäder angewiesen sind, verbessert.

3.0 Pflanzengebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot hat sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Artenauswahlliste unter Punkt 5.0 zusammen zusetzen.

3.2 Pflanzdichte und Qualität
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung
- Heister I. und II. Ordnung (s. Punkt 5.1 und 5.2)
 2 x v. Höhe 175 - 200 cm

- Leichte Sträucher (s. Punkt 5.3)
 1 x v. Höhe 40 - 70 cm

3.3 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind mit der nach Gebrauchsabnahme folgenden Pflanzperiode zu vollziehen und nachzuweisen.

4.0 Erhaltungsgebot / Neupflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Bauherr/Betreiber ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4.2 Die Ansaat aller Wiesenflächen ist mit einer kräuterreichen Saatmischung (z.B. Regelsaatgutmischung RSM 8.1) mit autochthoner (= heimischer) Herkunft durchzuführen.
Die Saatgutmischung und Ansaat ist im Detail rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge abzustimmen. Ein Nachweis der Saatgutherkunft ist vorzulegen.

4.3 Die Wiese ist 1 bis 2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der gesamten Fläche (auch unter den Modulen) zu entfernen.

4.4 Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

4.5 Die Fläche ist zu einer arten- und kräuterreichen Wiese hin zu entwickeln.

5.0 Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 Bäume I. Ordnung

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

5.2 Bäume II. Ordnung

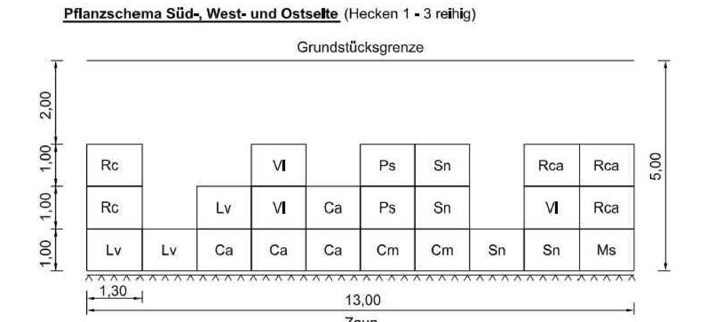
Acer campestre	Feldahorn, Hecken-Ahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel, Wildapfel

5.3 Sträucher

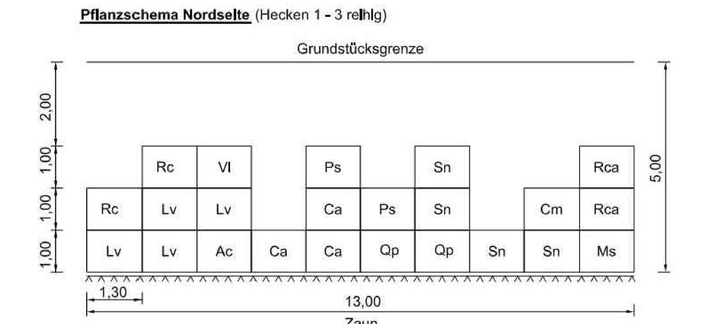
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyns	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Reinweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.0 Pflanzschema zum Pflanzgebot (ohne Maßstab) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Pflanzschema Süd-, West- und Ostseite (Hecken 1 - 3 reihig)



Pflanzschema Nordseite (Hecken 1 - 3 reihig)



	Heister:		Pflanzgröße: Hei 2xv. 125/150	Süd - West -Ost Stück pro Schema	Nord Stück pro Schema
Ac	*Acer campestre*	Feldahorn		0	1
Qp	*Quercur petraea*	Trauben-Eiche		0	2
	Sträucher:		Pflanzgröße: v.Str. 3 Tr. 60/100	Stück pro Schema	Stück pro Schema
Ca	*Corylus avellana*	Haselnuß		4	3
Cm	*Cornus mas*	Kornelkirsche		2	1
Lv	*Ligustrum vulgare*	Reinweide		3	4
Ps	*Prunus spinosa*	Schlehe		2	2
Rc	*Rosa canina*	Hundsrose		2	2
Vl	*Viburnum lantanas*	Schneeball		3	1
Sn	*Sambucus nigra*	Schwazer Holunder		4	4
Rca	*Rhamnus catharticus*	Purgier-Kreuzdorn		3	2
Ms	*Malus syvestris*	Holz-Apfel, Wild-Apfel		1	1

7.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Hecke und den mageren Böschungsstrukturen
Um die wertvolle Heckenstruktur und die magere Böschung zu erhalten ist während der Bauphase ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, um die in den Saumbereichen potentiell vorkommenden Zauneidechsen und Schlingnattern sowie Gehölzbrüter nicht zu gefährden. Zudem sind Schutzeinrichtungen während der Bauarbeiten vorzuhalten, um versehentliche Beeinträchtigungen an der Biotophecke und der mageren Böschung vorzubeugen.

V2: Erhalt und Schutz des südlichen Magerrasenrests
Der Magerrasenrest am Südwestrand des Gebietes darf im Zuge der Baumaßnahmen nicht befahren werden und auch nicht als Baustelleneinrichtungs- bzw. Lagerfläche genutzt werden. Zudem sind Schutzeinrichtungen während der Bauarbeiten vorzuhalten, um versehentliche Beeinträchtigungen am Magerrasen vorzubeugen.

V3: Zeitliche Begrenzung der Baumaßnahmen
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um keine bodenbrütenden Arten zu gefährden. Als Vogelbrutzeit wird der Zeitraum zwischen 01. März bis einschließlich 30. September definiert. Andernfalls ist ab dem 01. März eine Schwarzbrache herzustellen und der Boden alle vier Wochen mit geeignetem Gerät (grubbern) umzubrechen.

8.0 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs kann durch die 5 m breite Heckenpflanzung sowie der 7 Offenbodenstandorte à 20 m² innerhalb des Sondergebietes erbracht werden.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 10.487 m² wird auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 294 erbracht. Aufgrund der Aufwertung der Ackerfläche zu einem Magerrasen und unter Einbeziehung der vorhandenen Magerrasenfläche kann ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt werden. Somit kann der Ausgleich auf der 4.721 m² großen Restfläche, welche derzeit ackerbaulich genutzt wird, untergebracht werden.
Für die Entwicklung des Magerrasens ist auf der Ackerfläche autochthones Saatgut (UG 12 - Fränkisches Hügelland) anzusäen und durch eine zweischürige Mahd (Erste Mahd ab Mitte Juni bis Mitte Juli und zweite Mahd ab Anfang August bis Anfang September) mit Abtransport des Mahdgutes ein extensives artenreiches Grünland zu entwickeln.

VIII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" in der Fassung vom 27.01.2020 hat am 10.03.2020 und am 12.03.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" in der Fassung vom 27.01.2020 hat in der Zeit vom 06.02.2020 bis 10.03.2020 stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" in der Fassung vom …………… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………… bis …………… beteiligt.

5.0 Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" in der Fassung vom …………… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………… bis …………… öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am …………… ortsüblich bekannt gemacht.

6.0 Die Stadt Hofheim i. UFr. hat mit Beschluss des Stadtrats vom …………… die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …………… als Satzung beschlossen.

Stadt Hofheim i. UFr., den . . . .

Borst
Erster Bürgermeister

7.0 Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" wurde am …………… ausgefertigt.

Stadt Hofheim i. UFr., den . . . .

Borst
Erster Bürgermeister

8.0 Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sondergebiet (Solar) „Hühnerellern" wurde am …………… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Stadt Hofheim i. UFr., den . . . .

Borst
Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd. Autor	gepr. Autor
A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	05.05.2020 has	05.05.2020 mas

Projekt:

Stadt Hofheim i. UFr.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Landkreis: Haßberge

Leistungsphase:

Entwurf

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab:		m, cm
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sondergebiet (Solar) "Hühnerellern", Reckertshausen	SB 001	1 : 1.000		
	Anlage:	gez.	has	01.2020
	Proj.Nr.: 196935	gepr.	mas	01.2020

Vorhabensträger:

Stadt Hofheim i. UFr.
VG Hofheim
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.

Entwurfsverfasser:

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
Raiffeisenstraße 3 // 97437 Haßfurt // T +49 9521 696 0
BAURCONSULT.COM

27.01.2020 — gez. Peter Kuhn, Architekt - Geschäftsführender Gesellschafter

Datum Unterschrift

3_SB_001_B_BBP_VA_2020_07-30.dwg