

# **Stadt Hofheim i.UFr.**

## **8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Begründung

Entwurf

aufgestellt: 27.07.2021

Fassung vom: 07.12.2021

geändert: 13.07.2022

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Hofheim i.UFr. unterstützt in ihrem Stadtgebiet Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie der Solarenergienutzung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen. In diesem Rahmen soll im Flächennutzungsplan der Stadt Hofheim i.UFr. ein geeigneter Standort zur Errichtung einer Freiflächensolaranlage (Photovoltaikanlage) ausgewiesen und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Konkret vorgesehen ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen.

Grundlage für die Umsetzung und Förderung von Photovoltaikanlagen (Einspeisevergütung) ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026). Des Weiteren erfordert die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im Außenbereich grundsätzlich eine kommunale Bauleitplanung, da der Gesetzgeber Photovoltaikanlagen im Gegensatz zu Vorhaben, die der Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), nicht ausdrücklich in den Kreis privilegierter Vorhaben aufgenommen hat. Der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. hat daher am 27.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ beschlossen; der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ aufgestellt werden. Die Stadt Hofheim i.UFr. bereitet damit die Ziele zur verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (hier Solar-energie) auf kommunaler Ebene planungsrechtlich vor.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i.UFr. sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

### **2.2 Stand der Bauleitplanung**

#### **2.2.1 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Hofheim i.UFr. verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989, der den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Fläche wird teilweise von Bäumen und Gehölzen eingerahmt.

Da im Änderungsbereich zukünftig ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ dargestellt werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) erforderlich.

#### **2.2.2 Bebauungsplanung**

Für den Änderungsbereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll für den Änderungsbereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ aufgestellt werden.

### **3. Erläuterung der Planänderung**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt rund 1 km südlich der Ortslage Lendershausen, rund 1 km nördlich der Ortslage Rügheim und rund 1 km westlich der Ortslage Ostheim in Nähe des westlich verlaufenden Nassachtals. Das zum Hauptort Hofheim gehörige Industriegebiet an der Hans-Elbe-Straße ist rund 500 m nordöstlich des Änderungsbeereichs gelegen.

Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 303 mit parallelem Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen; unmittelbar nördlich des Änderungsbeereichs verläuft der Flurweg Fl.Nr. 1080 der Gemarkung Lendershausen. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an das Grundstück Fl.Nr. 1079/1 der Gemarkung Lendershausen mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Obstbaumreihe, im Westen an das Grundstück Fl.Nr. 1067/1 der Gemarkung Lendershausen mit Ackerland und im Osten an das Grundstück Fl.Nr. 1078/2 der Gemarkung Lendershausen mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Obstbaumreihe.

Das Gelände des Änderungsbereichs fällt von ca. 278 m üNN im Nordosten nahe der Kuppe der Rügheimer Höhe (280 m üNN) auf ca. 250 m üNN im Südwesten zur Nassach hin ab.

#### **3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hofheim i.UFr. ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird teilweise von Bäumen und Gehölzen eingerahmt.

#### **3.3 Nutzungen in der Umgebung**

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) geprägt. Rund 100 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich die Hessenmühle an der Nassach; die Uferzonen der Nassach sind mit Bäumen und Gehölzen gesäumt. Auch an den Grenzen des Änderungsbereichs sind teilweise Bäume und Gehölze anzutreffen. Rund 100 m südlich des Änderungsbereichs ist jenseits der B 303 eine Kläranlage gelegen.

#### **3.4 Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der Änderungsbereich entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ dargestellt.

#### **3.5 Erschließung und Versorgung**

Der Änderungsbereich wird von Süden über den parallel zur Bundesstraße B 303 verlaufenden Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen erschlossen. Die Einspeisung von der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage in das Stromnetz kann über die rund 100 m östlich des Änderungsbereichs verlaufende 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen.

#### **3.6 Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Die rund 100 m westlich des Änderungsbereichs an der Nassach gelegene Hessenmühle ist mit folgendem Text als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege eingetragen:

D-6-74-149-60 Baudenkmal Mühlenwesen, Mühle, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, bez. 1713 und 1714; jüngerer Anbau, eingeschossig, mit Satteldach, bez. 1879.

Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals Hessenmühle ist nicht erkennbar (siehe Ausführungen in Kap. 4.6 des Umweltberichts).

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen der Stadt Hofheim i.UFr. nicht vor.

Südlich des Änderungsbereichs und der Bundesstraße B 303 ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal aufgeführt:

D-6-5829-0038 Siedlung der Linearbandkeramik

Sofern zukünftig im Änderungsbereich Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### **3.7 Vegetation / Biotop / Artenschutz**

Der Änderungsbereich stellt eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, auf der sich größtenteils Ackerland sowie teilweise Gras-/ Krautvegetation befinden.

An den Änderungsbereich schließen sich insbesondere im Norden Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Gehölzen, Hecken und Magerrasen an, die teilweise als geschützte Biotop (Biotop-Nrn. 5829-0007-004 und -005) gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG in der Biotopkartierung verzeichnet sind. Diese Vegetationsstrukturen knüpfen an die Grünzonen mit Baum-/ Gehölzbestand des westlich verlaufenden Nassachtals an.

Im Nordosten und Osten wird der Änderungsbereich teilweise von Obstbaumreihen eingerahmt; im Süden befinden sich parallel zum Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen weitere Bäume und Gehölze, die den Änderungsbereich zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 303 hin abschirmen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Haßberge, tangiert darüber hinaus aber keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesene Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Erst im Umfeld von 1000 m um den Änderungsbereich befindet sich ein Teil des FFH-Gebiets 5828-371 „Geißlerau und Aurachwiesen bei Ostheim“.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Juli 2022) untersucht. Laut saP ergeben sich Auswirkungen insbesondere für Fledermäuse und bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) sowie für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, gehölz- und heckenbewohnende Arten und Arten mit hohem Raumanspruch.

### **3.8 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen**

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i.UFr. wird, da hier eine bislang unbebaute Fläche (Fläche für die Landwirtschaft) zukünftig als Sondergebiet (SO) zur Errichtung einer Photovoltaikanlage dargestellt werden soll, ein Kompensationsbedarf für den im Änderungsbereich vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt (Ermittlung gemäß dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003, siehe Ausführungen im Umweltbericht). Der ermittelte Kompensationsbedarf liegt in einer Größenordnung von ca. 1,16 ha.

Konkrete Maßnahmen zum Ausgleich des im Änderungsbereich vorgesehenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Die Maßnahmen sollen auf Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 1,68 ha im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1081 der Gemarkung Lendershausen und des Grundstücks Fl.Nr. 145 der Gemarkung Ostheim realisiert werden.

#### 4. Erläuterungen zum Standort

Nach den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung soll bei der Errichtung von Freiflächensolaranlagen durch eine vorausschauende Standortauswahl darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit landschaftlicher Freiräume und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden. Zudem sollen unzumutbare Beeinträchtigungen der Bevölkerung etwa durch optische Einwirkungen der flächigen Solarenergienutzung vermieden werden.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, werden daher öffentliche und private Belange, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnten, geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz der geplanten Anlage herangezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor.

Mit Blick auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung wurde in der vorliegenden Planung ein relativ peripherer Standort mit relativ großer Entfernung zu den Siedlungsbereichen Lendershausen (ca. 1 km), Rügheim (ca. 1 km) und Ostheim (ca. 1 km) ausgewählt. Weitere Entwicklungsabsichten der Stadt Hofheim i.UFr., die mit der geplanten Nutzung am ausgewählten Standort nicht vereinbar sind, bestehen nicht. Die langfristige Entwicklung der Ortsteile Lendershausen, Rügheim und Ostheim ist durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die relativ große Entfernung des ausgewählten Standorts zu den o.g. Ortsteilen sind zukünftig störende Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung in den Siedlungsbereichen Lendershausen, Rügheim und Ostheim nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind insgesamt gering. Lichtreflexionen in einem nennenswerten Ausmaß sind nicht zu erwarten; dies wurde in einem Blendgutachten der Fa. SolPEG GmbH, Hamburg, vom April 2021 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen.

Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern innerhalb von Siedlungsflächen oder in der freien Landschaft (darunter die rund 100 m westlich des Änderungsbereichs gelegene Hessenmühle) ist nicht erkennbar. Trinkwasserschutzgebiete oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht berührt.

Nennenswerte Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung (Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen, Befahrbarkeit von Wirtschaftswegen) im Umfeld der geplanten Nutzung sind nicht zu erwarten. Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

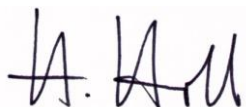
Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für den Abbau von Bodenschätzen sind im Umfeld der geplanten Nutzung nicht bekannt. Belange zur Sicherung von Rohstoffvorkommen sind daher von der Planung nicht berührt.

Durch die unmittelbare Nähe des ausgewählten Standorts zum Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen sowie durch die Nähe zur 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH können eine gute verkehrliche Erschließung und eine gute Anbindung des Standorts an das vorhandene Stromnetz gewährleistet werden.

Baubeschränkungs- und Schutzbereiche von militärischen oder zivilen Flugplätzen bestehen im Umfeld der geplanten Nutzung nicht. Zudem sind hier keine Start- und Landebahnen anzutreffen, so dass mögliche Spiegelungen gegenüber startenden bzw. landenden Flugzeugen ausgeschlossen werden können.

## 5. Flächenbilanz

	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 7,81 ha	-
Sondergebiet (SO) „Photovoltaikanlage“	-	ca. 5,78 ha
Grünfläche (Randbegrünung)	-	ca. 0,35 ha
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (auf Grundstück Fl.Nr. 1081 der Gemarkung Lendershausen und Grundstück Fl.Nr. 145 der Gemarkung Ostheim)	-	ca. 1,68 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 7,81 ha</b>	<b>ca. 7,81 ha</b>



Würzburg, den 13.07.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft

## Verfahrensvermerke

### *Änderungsbeschluss*

Der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. hat in der Sitzung vom 27.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### *Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden.

### *Frühzeitige Beteiligung der Behörden*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.12.2021 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### *Öffentliche Auslegung*

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hofheim i.UFr. öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung am .....).

Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

### *Feststellungsbeschluss*

Die Stadt Hofheim i.UFr. hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

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

(Siegel)

.....  
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

### *Genehmigung*

Das Landratsamt Haßberge hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

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

(Siegel)

.....  
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt:

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

(Siegel)

.....  
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

*Bekanntmachung*

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hofheim i.UFr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

(Siegel)

.....  
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

## Anhang: Umweltbericht

### 1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Stadt Hofheim i.UFr. unterstützt in ihrem Stadtgebiet Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie der Solarenergienutzung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen. In diesem Rahmen soll im Flächennutzungsplan der Stadt Hofheim i.UFr. ein geeigneter Standort zur Errichtung einer Freiflächensolaranlage (Photovoltaikanlage) ausgewiesen und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Konkret vorgesehen ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen.

Grundlage für die Umsetzung und Förderung von Photovoltaikanlagen (Einspeisevergütung) ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026). Des Weiteren erfordert die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im Außenbereich grundsätzlich eine kommunale Bauleitplanung. Der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. hat daher am 27.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Sondergebiets (SO) „Photovoltaikanlage“ beschlossen.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ aufgestellt werden.

#### 2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die Errichtung von Photovoltaikanlagen vor allem im Bereich von nach dem EEG förderfähigen Flächen (darunter Flächen in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Verkehrsachsen) sinnvoll ist und die Einspeisung dieser Anlagen aus wirtschaftlichen Gründen vor allem in Nähe zu 20-kV-Leitungen bzw. -kabeln erfolgen sollte, kommen im Stadtgebiet nur wenige Flächen für die vorgesehene Nutzung in Frage. Die Fläche für das o.g. Vorhaben in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 303 und in Nähe einer 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH wurde unter diesem Gesichtspunkt ausgewählt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aktuell nicht.

### 2.3 Beschreibung der Planung

Geplant ist die Ausweisung eines „sonstigen Sondergebiets“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen zur Errichtung einer Freiflächensolaranlage (Photovoltaikanlage). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,13 ha (zzgl. 1,68 ha Fläche für Ausgleichsmaßnahmen).

## 3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Änderungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder sonstigen erhaltenswerten Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen, Gehölzen oder Sträuchern.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Haßberge, tangiert darüber hinaus aber keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesene Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Erst im Umfeld von 1000 m um den Änderungsbereich befindet sich ein Teil des FFH-Gebiets 5828-371 „Geißlerau und Aurachwiesen bei Ostheim“.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Juli 2022) untersucht. Laut saP ergeben sich Auswirkungen insbesondere für Fledermäuse und bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) sowie für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, gehölz- und heckenbewohnende Arten und Arten mit hohem Raumanpruch.

## 4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

### 4.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich liegt rund 1 km südlich der Ortslage Lendershausen, rund 1 km nördlich der Ortslage Rügheim und rund 1 km westlich der Ortslage Ostheim in Nähe des westlich verlaufenden Nassachtals. Das zum Hauptort Hofheim gehörige Industriegebiet an der Hans-Elbe-Straße ist rund 500 m nordöstlich des Änderungsbereichs gelegen.

Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 303 mit parallelem Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen; unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Flurweg Fl.Nr. 1080 der Gemarkung Lendershausen. Rund 100 m östlich des Änderungsbereichs verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) geprägt. Rund 100 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich die Hessenmühle an der Nassach. Rund 100 m südlich des Änderungsbereichs ist jenseits der B 303 eine Kläranlage gelegen.

Die in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs durch den Verkehr auf der B 303 und die landwirtschaftliche Nutzung erzeugten Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen beeinträchtigen nicht die zukünftig im Änderungsbereich vorgesehene, keine dauernde Anwesenheit von Personen erfordernde Nutzung (Freiflächen-Photovoltaikanlage). Gleiches gilt für etwaige Geruchsemissionen, die von der südlich gelegenen Kläranlage ausgehen können.

Aufgrund der relativ großen Entfernung des Änderungsbereichs zu den Siedlungsbereichen Lendershausen im Norden (ca. 1 km), Rügheim im Süden (ca. 1 km) und Ostheim im Osten (ca. 1 km) besteht keine unmittelbare Sichtbeziehung von Wohnstandorten zur geplanten Freiflächensolaranlage. Die Anlage erfährt zudem eine optische Abschirmung nach Norden durch die Rügheimer Höhe und den in deren Nähe befindlichen Baum-/ Gehölzbestand sowie nach Süden durch die Verkehrsstrasse der B 303, entlang derer sich ebenfalls Bäume und Gehölze befinden. Insgesamt können somit negative Auswirkungen der Planung auf die Wohnqualität durch die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen ausgeschlossen werden.

Ebenso kann eine Immissionsbelastung durch Lärm oder Schadstoffe durch die geplante Nutzung ausgeschlossen werden. Lediglich während der Bauzeit kann es zu gewissen Belastungen durch den Baustellenverkehr in Form von Lärm oder Staub kommen, die aber aufgrund der relativ peripheren Lage des Änderungsbereichs vernachlässigbar sind. Nach der Bauzeit erfolgt eine anlagenbedingt ruhige und geruchsfreie Betriebszeit.

Blendwirkungen für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 303 durch Lichtreflexionen können ausgeschlossen werden. Dies konnte in einem Blendgutachten der Fa. SolPEG GmbH, Hamburg, vom April 2021, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ erstellt wurde, nachgewiesen werden.

#### 4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Der Änderungsbereich stellt eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, auf der sich größtenteils Ackerland sowie teilweise Gras-/ Krautvegetation befinden.

An den Änderungsbereich schließen sich insbesondere im Norden Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Gehölzen, Hecken und Magerrasen an, die teilweise als geschützte Biotope (Biotop-Nrn. 5829-0007-004 und -005) gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG in der Biotopkartierung verzeichnet sind. Diese Vegetationsstrukturen knüpfen an die Grünzonen mit Baum-/ Gehölzbestand des westlich verlaufenden Nassachtals an.

Im Nordosten und Osten wird der Änderungsbereich teilweise von Obstbaumreihen eingerahmt; im Süden befinden sich parallel zum Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen weitere Bäume und Gehölze, die den Änderungsbereich zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 303 hin abschirmen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Haßberge, tangiert darüber hinaus aber keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesene Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Erst im Umfeld von 1000 m um den Änderungsbereich befindet sich ein Teil des FFH-Gebiets 5828-371 „Geißleraue und Aurachwiesen bei Ostheim“.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Juli 2022) untersucht. Laut saP ergeben sich Auswirkungen insbesondere für Fledermäuse und bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) sowie für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, gehölz- und heckenbewohnende Arten und Arten mit hohem Raumanspruch.

Bei den Auswirkungen der Planung sind zum einen baubedingte Auswirkungen und zum anderen anlagebedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu beachten.

Baubedingte Auswirkungen sind im Änderungsbereich beim Aufbau der Photovoltaikanlage in einem ca. 12-wöchigen Zeitraum zu erwarten. Von diesen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ist vor allem die Tierwelt stärker betroffen. Die Pflanzenwelt im Änderungsbereich wird sich nach dem Eingriff innerhalb weniger Jahre wieder weitgehend regenerieren.

Anlagebedingte Auswirkungen der Photovoltaikanlage haben insgesamt eine nur geringe Umwelterheblichkeit. Zu erwarten ist, dass sich unterhalb der Anlage aufgrund der Verschattung und des Regenschattens eine ruderale, trockenheitsliebende und schattenverträgliche Kräuter-Grasdecke entwickeln wird. Da lediglich eine extensive Nutzung der Grasflächen erfolgt, kann von einer weitgehend ungestörten Entwicklung gesprochen werden. Wesentliche Einschränkungen für die Tierwelt sind insgesamt nicht anzunehmen.

Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1081 der Gemarkung Lendershausen und dem Grundstück Fl.Nr. 145 der Gemarkung Ostheim in der verbindlichen Bauleitplanung können die o.g. Auswirkungen kompensiert werden.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Änderungsbereich tangiert darüber hinaus kein Trinkwasserschutzgebiet für Wassergewinnungsanlagen zur öffentlichen Wasserversorgung. Angaben über den Stand des Grundwassers und mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Eine hydrologische Untersuchung des Bodens liegt der Stadt Hofheim i.UFr. nicht vor.

Aufgrund des minimalen zu erwartenden Versiegelungsgrads im Zuge der Planung kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Änderungsbereich ebenso ausgeschlossen werden wie eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser. Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser kann vollständig und flächig in den unversiegelten Wiesenflächen versickern. Die größtenteils ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke steigert die Puffer- und Rückhaltefunktion in der obersten Bodenschicht und mindert die Tendenz zu oberflächlichem Abfluss und Erosion z.B. bei Starkregenereignissen.

Bei einer den technischen Standards entsprechenden Unterhaltung und Bewirtschaftung der Photovoltaikanlage ist während des Baus und des Betriebs mit Schadstoffemissionen, die ins Grundwasser oder in Fließgewässer und Gräben gelangen könnten, nicht zu rechnen. Schadstoffeinträge während des Baus können durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen vermieden werden.

#### 4.4 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Änderungsbereich wird der Boden aktuell für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Ein Abbau von Bodenschätzen findet nicht statt; eine Bebauung oder Versiegelung ist nicht anzutreffen. Die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens haben insbesondere in den Randbereichen des Änderungsbereichs, die teilweise an vorhandene Vegetationsstrukturen (Bäume und Gehölze) in der unmittelbaren Umgebung anknüpfen, eine gewisse Bedeutung.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Planung sind aufgrund der insgesamt kaum stattfindenden Flächenversiegelung nicht zu erwarten. Eine Veränderung des Bodens und seiner Bodenstruktur wird sich aufgrund des nur sehr geringen baulichen Eingriffs nicht ergeben. Die durch den Bau bedingten partiellen Schädigungen des Bodenlebens sind nicht von langer Dauer; eine Regeneration des Bodenlebens kann schon in sehr kurzer Zeit erfolgen.

Mit Schadstoffeinträgen in den Boden ist weder beim Bau noch beim Betrieb der Freiflächenso-laranlage zu rechnen.

#### 4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Stadtgebiet Hofheim i.UFr. erfüllen einzelne die Siedlungsbereiche umgebende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Luftaustausch- bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Dies gilt insbesondere auch für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Offene landwirtschaftlich genutzte Flächen begünstigen die Kaltluftentstehung in den Nächten mit hoher Ausstrahlung und prägen die klimatische und lufthygienische Situation. Talsenken wie das Nassachtal begünstigen den Luftaustausch von den Kaltluftentstehungsgebieten zu den Siedlungsbereichen.

Der nahe der Nassach gelegene Änderungsbereich stellt bislang eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und damit ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die Planung entfällt

zwar die landwirtschaftliche Nutzung im Änderungsbereich und damit zu Teilen auch dessen Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet; insgesamt ergeben sich aber keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das gesamtstädtische Geländeklima oder die Luftaustauschfunktionen im Stadtgebiet. Lediglich im Änderungsbereich selbst ergeben sich mikroklimatische Veränderungen durch den kleinräumigen Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen sowie trockeneren und feuchteren Bereichen. Diese Veränderungen können zu einer größeren Standortvielfalt sowie zu einer stärkeren Differenzierung bei der Artenzusammensetzung im Änderungsbereich beitragen.

Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft und Klima durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse nicht zu erwarten. Insbesondere können Staub- und Schadstoffbelastungen der Luft ausgeschlossen werden, da derartige Emissionen von der zukünftigen Freiflächensolaranlage nicht ausgehen. Lediglich in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Änderungsbereich sind lokale Beeinträchtigungen möglich, die jedoch unvermeidbar und insoweit hinnehmbar sind.

#### 4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Naturräumlich betrachtet zählt das Stadtgebiet Hofheim i.UFr. zum Naturraum „Grabfeldgau“ als Teilraum der naturräumlichen Haupteinheit „Mainfränkische Platten“. An das „Grabfeldgau“ schließen sich im Osten die „Haßberge“ und im Westen das „Hesselbacher Waldland“ an. Das Landschaftsbild im Grabfeldgau wie auch im engeren Raum Hofheim ist größtenteils von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) geprägt. Dies gilt grundsätzlich auch für die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereichs, an den sich allerdings im Norden Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Gehölzen, Hecken und Magerrasen anschließen, die teilweise als geschützte Biotope (Biotop-Nrn. 5829-0007-004 und -005) gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG in der Biotopkartierung verzeichnet sind. Diese Vegetationsstrukturen knüpfen an die Grünzonen mit Baum-/ Gehölzbestand des westlich verlaufenden Nassachtals an.

Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung des Änderungsbereichs und seiner Umgebung sowie der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 303 weist der Änderungsbereich keine besondere Wertigkeit als attraktiver Landschaftsraum für Erholungssuchende auf. Insofern findet durch die zukünftige Planung keine stärkere Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft statt. Allerdings wird die Wahrnehmung des Nassachtals als landschaftsprägende grüne Achse innerhalb der ansonsten agrar geprägten Region durch die Errichtung einer Freiflächensolaranlage beeinträchtigt.

Von den Siedlungsbereichen Lendershausen, Rügheim und Ostheim aus wird die zukünftige Freiflächen-Photovoltaikanlage im Änderungsbereich praktisch kaum wahrnehmbar sein; aufgrund der bestehenden Topographie wird die Anlage vor allem von Süden und Südwesten wahrgenommen werden können. Aufgrund der nur begrenzten Höhendimensionierung der Anlage ist die Eingriffserheblichkeit begrenzt; das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt.

Denkmalgeschützte Bebauung ist im Änderungsbereich nicht anzutreffen. Hinweise über Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind daher nicht erkennbar.

Rund 100 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich die Hessenmühle an der Nassach, die mit folgendem Text als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege eingetragen ist:

D-6-74-149-60 Baudenkmal Mühlenwesen, Mühle, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, bez. 1713 und 1714; jüngerer Anbau, eingeschossig, mit Satteldach, bez. 1879.

Die Hessenmühle weist aufgrund ihrer räumlichen Einbettung ins Relief, ihrer baulichen Eigenschaften (eingeschossig mit Satteldach) und der umgebenden Gehölzstrukturen eine sehr geringe Fernwirkung auf und ist nur im unmittelbaren Umfeld wahrnehmbar. Von der B 303 ist die Mühle schwer einsehbar. Bedingt ist dies durch die straßenbegleitenden Grünstrukturen, die als Sichtbarrieren fungieren, das relativ hohe Geschwindigkeitsniveau der Verkehrsteilnehmer, das kaum nennenswerte Sichtbeziehungen ermöglicht, und die Verkehrsflussrichtung parallel an der Mühle vorbei. Von anderen Standorten ergeben sich ebenfalls nur geringe Blickbeziehungen

zur Mühle; teilweise ist die Photovoltaikanlage sogar vollständig verborgen. Nur etwa ein Fünftel des Blickfeldes einer Person wäre von der Photovoltaikanlage betroffen, wenn sie beim Zugang bzw. beim Verlassen des Hofes der Mühle zur Photovoltaikanlage hingewandt wäre.

Insgesamt sind somit nennenswerte Störwirkungen für die Hessenmühle durch die Photovoltaikanlage nicht zu erwarten. Hierfür spricht auch, dass nach Realisierung der Photovoltaikanlage deren Modultische von der Mühle ebenso weit entfernt wären wie die B 303, welche durch ihre bauliche Ausprägung und den Verkehrsfluss das Landschaftsbild und die Hessenmühle in ihrer optischen Wirkung deutlich stärker beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die Photovoltaikanlage eingegrünt werden soll, was im Zusammenspiel mit den bereits vorhandenen Grünstrukturen zum Erhalt des Landschaftsbildes beiträgt und eine technische Überprägung des Landschaftsraumes ausschließt.

Die Situierung der Photovoltaikanlage unmittelbar nördlich der B 303 trägt auch dem Grundsatz B VII 5.1.2 des Regionalplans für die Region Main-Rhön (3) Rechnung, wonach Photovoltaikanlagen räumlich konzentriert und möglichst im räumlichen Zusammenhang zu anderen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden sollen. Auch dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird entsprochen, welches in der Begründung zu 6.2.3 „Photovoltaik“ die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf vorbelasteten Standorten, wie entlang von Verkehrsinfrastruktur, befürwortet. Zu verweisen ist schließlich auch auf die „Freiflächen-Photovoltaik-Planungshilfe“ der Regierung von Unterfranken, welche die geplante Photovoltaikanlage in der Ergebniskarte der Region Main-Rhön auf einer „Fläche mit geringem Raumwiderstand“ verortet.

#### **4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Stadt Hofheim i.UFr. nicht bekannt.

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Änderungsbereich größtenteils unverändert. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung würde fortgeführt; die teils vorhandene Gras-/ Krautvegetation bliebe weitgehend erhalten. Bauliche Eingriffe würden unterbleiben; zusätzliche ökologische Strukturanreicherungen, wie sie im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleich für die baulichen Eingriffe vorzusehen sind, würden nicht vorgenommen.

### **6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.1 Bewertungsansatz für Eingriff und Ausgleich**

Auf Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustands werden in Orientierung am Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003) die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird den Bewertungskategorien des o.g. Leitfadens zugeordnet. Diese ergeben sich aus dem Zusammenhang der Bedeutung der Fläche für die einzelnen Schutzgüter und führen zur Bewertung der Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, unterer Wert).

Realnutzung	Fläche (qm)	Wertstufe	Anteil in %
Landwirtschaftsfläche (unversiegelt, teilweise Gras-/ Krautvegetation)	61.300 qm	Kategorie I, unterer Wert	100 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>61.300 qm</b>		<b>100 %</b>

Durch die geplante bauliche Nutzung (Freiflächen-Photovoltaikanlage, für die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ca. 5,78 ha innerhalb der Umzäunung veranschlagt werden) wird insgesamt nur ein geringer Teil der Fläche des Änderungsbereichs versiegelt (lediglich punktuelle Versiegelung). Es ist daher von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen (Typ B).

Geplante Nutzung	Fläche (qm)	Versiegelungsgrad	Eingriffsschwere
Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ auf bisheriger Landwirtschaftsfläche (innerhalb Umzäunung B-Plan)	57.800 qm	gering	Typ B
<b>Gesamtfläche</b>	<b>57.800 qm</b>		

### 6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung u.a. folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort
- Herstellung von Extensivgrünland mit autochthonem, blühreichem Saatgut auf der nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzten Sondergebietsfläche

### 6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) ergibt sich im Änderungsbereich eine Beeinträchtigungsintensität, die sich auf Grundlage der Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens wie folgt darstellt:

Geplante Nutzung / Eingriffsschwere	Fläche (ha)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Kategorie I Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ auf bisheriger Landwirtschaftsfläche (innerhalb Umzäunung B-Plan)	57.800 qm	Typ B 0,2 – 0,5	11.560 – 28.900 qm
<b>Summe</b>	<b>57.800 qm</b>		<b>11.560 – 28.900 qm</b>

Unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden der Kompensationsfaktor und der erforderliche Ausgleich wie folgt angesetzt:



<b>Anzusetzende Fläche</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Ausgleichs- faktor</b>	<b>Ausgleichs- bedarf</b>
Kategorie I Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ auf bisheriger Landwirtschaftsfläche (innerhalb Baugrenze B-Plan)	57.800 qm	Typ B 0,2	11.560 qm
<b>Summe</b>	<b>57.800 qm</b>		<b>11.560 qm</b>

#### 6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in der ermittelten Größenordnung von ca. 1,16 ha ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 1,68 ha auf dem Grundstück Fl.Nr. 1081 der Gemarkung Lendershausen und dem Grundstück Fl.Nr. 145 der Gemarkung Ostheim sicherzustellen.

### 7. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan und weitere Planunterlagen der Stadt Hofheim i.UFr., Informationen und Planunterlagen des Vorhabenträgers sowie aktuelle Luftbilder.

Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 303 durch Lichtreflexionen wurde im April 2021 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Blendgutachten der Fa. SolPEG GmbH, Hamburg, erstellt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (sh. Kapitel 8).

### 8. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Juli 2022) untersucht. Laut saP ergeben sich Auswirkungen insbesondere für Fledermäuse und bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) sowie für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, gehölz- und heckenbewohnende Arten und Arten mit hohem Raumanspruch.

### 9. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

## 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen. Die insgesamt eher moderaten Auswirkungen auf die Umwelt (etwa für das Schutzgut Pflanzen und Tiere) können durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden.

Evtl. Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Kontrolle der Durchführung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs. Als weitere Überwachungsmaßnahmen sind denkbar:

- Überprüfung des Artenbestandes durch Vorhabenträger, Stadt Hofheim i.UFr. oder Fachbehörden (pflanzensoziologische Kartierungen, Vegetationsaufnahmen ggf. durch ehrenamtliche Naturschützer)
- Landschaftsbildanalyse durch regelmäßige Bestandsaufnahmen in 1- bis 2-jährigem Turnus durch Vorhabenträger oder Stadt Hofheim i.UFr., Fotodokumentation zur Überprüfung der Ausgleichsfunktion für das Landschaftsbild

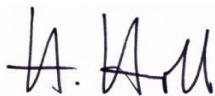
## 11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sind unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs als Landwirtschaftsfläche überwiegend geringe bis mittlere und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter zu erwarten. Dabei sind anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren mit berücksichtigt.

Von mittleren, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensierenden Auswirkungen ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen. Von geringen bis mittleren Auswirkungen ist für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Für die weiteren Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind allenfalls geringe Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Insgesamt wird die ökologische Funktionsfähigkeit der im Änderungsbereich gelegenen Flächen aufgrund des geringen Versiegelungsgrads der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage weitgehend erhalten.



Würzburg, den 13.07.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft