



LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächensolaranlage" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

— Grünfläche
— Heckenpflanzung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Zufahrt, Zufahrtsbereich

Füllschema der Nutzungsschablone

SO Art der Nutzung
0,8 Grundflächenzahl

Zeichnerische Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

- 1077/1 Flurstück mit Flurnummer
- Grenze der Gemarkung
- Einzäunung (geplant)
- Tor / Zufahrt (geplant)
- Freileitung Mittelspannung (Bayernwerk)
- Kabel Niederspannung (Bayernwerk)
- Geplante Kabeltrassen
- Trafostation (Standort variabel innerhalb der Baugrenze)
- Grenze der 20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG
- 0 Maße in Meter

I. Textliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebiets wird als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einrichtungen zur Solarenergienutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 4,00 m inkl. Unterkonstruktion, senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante. Zulässig sind darüber hinaus Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden, darunter String-Wechselrichter und eine Trafostation sowie weitere Nebengebäude bis zu einer Höhe von max. 5,00 m und Masten bis zu einer Höhe von max. 8,00 m, senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante.

3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch eine Baugrenze begrenzt.

4. Nebenanlagen/ Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur insoweit zulässig, als sie mit der geplanten Solarenergienutzung in Verbindung stehen. Stellplätze sind im Planungsgebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Zufahrtsbereich kann sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Am Rand des Planungsgebiets erfolgt eine Eingrünung durch die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern in einem 3 m breiten Streifen außerhalb der Umzäunung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Eingrünung ist im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Für die nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzte Sondergebietsfläche gelten folgende Festsetzungen (vgl. Maßnahme V 5 unter Punkt 8):

- Herstellung von Extensivgrünland mit autochthonem, blühreichem Saatgut (z.B. Mahdgutübertragung)
- Verzicht auf Düngung
- Mähkonzept: 15. Juni: Mähen der Verschattungsbereiche zwischen den Modulen, Stehenlassen eines Blühstreifens in jeder zweiten Reihe; im Herbst: Mähen der zweiten Reihe.

6. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine ca. 1,09 ha große Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem externen Grundstück der Gemarkung Lendershausen festzusetzen. Als konkrete Ausgleichsmaßnahmen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind, sind hier vorgesehen:

- Aufwertung des Ackerlandes zur Neuanlage von 2 Feldlerchen-Revieren (vgl. Maßnahme CEF 1 unter Punkt 8)
- Anlage von extensiv bewirtschaftetem Grünland (keine Düngung, keine Biozide, zweischürige Mahd). Zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig, soweit sie aus baulichen und betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Für Modulstützen zur Aufständigung der Anlage ist eine Rammtiefe in die Erde bis maximal 3,00 m zulässig. Einfriedungen sind in Form von Zäunen aus optisch durchlässigen Zaunelementen aus Maschendraht mit einer Höhe von max. 2,20 m mit Übersteigenschutz (senkrecht gemessen ab natürlicher Geländeoberkante) zulässig. Die Einzäunungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind unzulässig. Es ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm von der Zaununterkante bis zur natürlichen Geländeoberkante zu gewährleisten. Soweit zum Betrieb der Anlage versiegelte/ befestigte Flächen notwendig sind, sind diese in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

8. Artenschutz

Im Bebauungsplan werden festgesetzt: **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V) sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF)**

- V 1 Ökologische Baubegleitung: Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen V 2-7 und CEF 1 sind unter Einbezug einer fachkundigen Person zu planen und ihre Umsetzung vor Ort zu kontrollieren. Die Funktion der ökologischen Baubegleitung ist dabei die fachkundige Beratung bei artspezifischen Fragestellungen sowie bei Bedarf die Berichterstattung gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
- V 2 Erfolgsmonitoring der Maßnahmen: Im 1., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen V 5 und CEF 1 sind die korrekte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und ggf. nötige Änderungen des Pflegekonzepts oder Nachbesserungen mit dem Betreiber und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu besprechen.
- V 3 Kontrolle der Flächen vor Inanspruchnahme: Unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Flächen (darunter Flächen im Planungsgebiet, Verkehrswege und Flächen für Baustelleneinrichtung und Materiallager) sind diese durch eine fachkundige Person zu begehen und ist festzustellen, ob sich dort Bodennester oder brütende Vögel befinden. Werden solche gefunden, ist vor Inanspruchnahme der Flächen zwingend Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen zu halten.
- V 4 Verhindern einer Rebhuhnbrut in den Bauflächen: Um sicherzustellen, dass durch die Bauarbeiten keine Brut der Rebhühner gestört wird, ist der Baubeginn nach Möglichkeit so zu legen, dass im März bereits Aktivität im Planungsgebiet vorhanden ist. Ist ein Baubeginn zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, sind Flatterbänder an den für Rebhühner relevanten Bereichen anzubringen, um einen Vergrämungseffekt zu bewirken.
- V 5 Ökologische Aufwertung des Planungsgebiets: Zur Sicherung des Planungsgebiets als Nahungshabitat für Vögel und Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Rebhühner ist eine ökologische Aufwertung der Fläche mit angepasster Pflege durchzuführen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Herstellung von Extensivgrünland mit autochthonem, blühreichem Saatgut (z.B. Mahdgutübertragung)
 - Verzicht auf Düngung
 - Mähkonzept: 15. Juni: Mähen der Verschattungsbereiche zwischen den Modulen, Stehenlassen eines Blühstreifens in jeder zweiten Reihe; im Herbst: Mähen der zweiten Reihe
 - Sicherstellung der Passierbarkeit des Zauns für bodennahe Tiere (15 cm Bodenfreiheit in allen Bereichen)
 - Erfolgsmonitoring in den Jahren 1, 3 und 5 nach Umsetzung der Maßnahme
- V 6 Sicherung der Bestände des Großen Wiesenknopfs: Um eine Beschädigung der Bestände des Großen Wiesenknopfs und darauf befindlicher Individuen und Entwicklungsformen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings während der Bauphase zu verhindern, ist der Bereich mit Absperrband zu kennzeichnen.
- V 7 Sicherung der Bestände des Großen Wiesenknopfs: Um eine Beschädigung der Bestände des Großen Wiesenknopfs und darauf befindlicher Individuen und Entwicklungsformen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings während der Bauphase zu verhindern, ist der Bereich mit Absperrband zu kennzeichnen.
- CEF 1 Aufwertung des umliegenden Ackerlandes (externes Grundstück der Gemarkung Lendershausen) zur Neuanlage von 2 Feldlerchen-Revieren: Da das Planungsgebiet nach Umsetzung der vorgesehenen Planung keine Eignung mehr für die Ansiedlung von Feldlerchen besitzt, sind im umliegenden Ackerland Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die sich am Bedarf für 2 zusätzliche Flächenreviere orientieren. Vorzusehen sind dabei mind. 0,5 ha pro Revier, also insgesamt mind. 1,0 ha Maßnahmenfläche, mit folgenden Einzelmaßnahmen:
 - Anlage von Ackerbrachen mit mind. 15 m Breite
 - Aufwuchs durch Selbstbegrünung, vollständiger Verzicht auf Düngung
 - Dauer der Pflege mind. 25 Jahre
 - Erfolgsmonitoring in den Jahren 1, 3 und 5 nach Umsetzung der Maßnahme.

II. Textliche Hinweise

Wasserhaushalt

Die Oberflächenversiegelung im Planungsgebiet ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Niederschlagswasser sind vor Ort zu versickern.

Durchführungsvertrag / Rückbauverpflichtung

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Hofheim i.UFr. und dem Betreiber der Anlage geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Hofheim i.UFr. im Durchführungsvertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind dann zu entfernen; Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften von 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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hofheim i.UFr. (Bekanntmachung am). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel vor der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hofheim i.UFr. hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofheim i.UFr., den
(Siegel)
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Hofheim i.UFr., den
(Siegel)
Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister

Stadt Hofheim i.UFr.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Freiflächensolaranlage Lendershausen“

VORENTWURF

aufgestellt: 27.07.2021
Fassung vom: 07.12.2021
geändert:



H | W | P

HWP Holl Wieden
Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Würzburg

Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@holl-wieden.de
www.holl-wieden.de