

Stadt Hofheim i.UFr.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächensolaranlage Lendershausen“

Begründung

Vorentwurf

aufgestellt: 27.07.2021

Fassung vom: 07.12.2021

geändert:

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. Zu diesen Vorhaben zählt auch die seitens der Fa. Belectric auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen beabsichtigte Errichtung einer Freiflächensolaranlage (Photovoltaikanlage).

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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138). 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ zur Festsetzung eines Sondergebiets (SO) „Photovoltaikanlage“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen; der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ erfordert die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i.UFr., die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgt. Die Stadt Hofheim i.UFr. bereitet damit die Ziele zur verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (hier Solarenergie) auf kommunaler Ebene planungsrechtlich vor.

Photovoltaikanlagen stellen keine übliche bauliche Nutzung wie insbesondere Gebäude dar; sie haben nur eine relativ geringe Bauhöhe. Das o.g. Vorhaben befindet sich an einem eher peripheren und durch verkehrliche Infrastruktur bereits vorbelasteten Standort (Lage an der Bundesstraße B 303 ca. 1 km südlich der Ortslage Lendershausen und ca. 500 m südwestlich des Hofheimer Industriegebiets an der Hans-Elbe-Straße) und kann hier so in die Landschaft eingebunden werden, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.

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 Hofheim i.UFr. 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.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ 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 das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Die Fläche wird teilweise von Bäumen und Gehölzen eingerahmt.

Da im Planungsgebiet zukünftig ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) erforderlich, die parallel zur Bebauungsplanung erfolgt.

2.2.2 Bebauungsplanung

Für das Planungsgebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.3 Umweltprüfung

Mit der Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der Belange des Umweltschutzes im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

3. Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ 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 Planungsgebiets gelegen.

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets verläuft die Bundesstraße B 303 mit parallelem Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen; unmittelbar nördlich des Planungsgebiets verläuft der Flurweg Fl.Nr. 1080 der Gemarkung Lendershausen. Rund 100 m östlich des Planungsgebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH; rund 80 m östlich dieser Freileitung verläuft die Staatsstraße St 2275.

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

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 6,13 ha. Das Gelände des Planungsgebiets 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 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an den Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen, der parallel zur unmittelbar südlich gelegenen Bundesstraße B 303 verläuft. Zwischen dem Flurweg und der B 303 sind mehrere Bäume und Gehölze anzutreffen; teilweise besteht zwischen dem Flurweg und der B 303 eine nach Süden abfallende Böschung.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet teilweise an den Flurweg Fl.Nr. 1080 der Gemarkung Lendershausen, an den sich noch weiter nördlich Bereiche mit Bäumen und Gehölzen sowie Ackerland anschließen. Im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an das Grundstück Fl.Nr. 1079/1 der Gemarkung Lendershausen mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Obstbaumreihe.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an das Grundstück Fl.Nr. 1067/1 der Gemarkung Lendershausen mit Ackerland. Westlich davon befindet sich das Nassachtal mit talbegleitenden Bäumen, Gehölzen und Grünzonen.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das Grundstück Fl.Nr. 1078/2 der Gemarkung Lendershausen mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Obstbaumreihe. Östlich dieser Obstbaumreihe schließt sich Ackerland an.

Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die Grundstücke Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Hofheim i.UFr.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird von Südosten über den im Süden 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 Planungsgebiets verlaufende 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen.

Die Kosten der Planung sowie die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hofheim i.UFr. und dem Vorhabenträger geregelt.

3.4 Baubestand / Nutzung

Das Planungsgebiet ist als bislang landwirtschaftlich genutztes Areal vollständig unbebaut und weist keine versiegelten Flächen auf.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) geprägt; im Westen verläuft das Nassachtal mit talbegleitenden Bäumen, Gehölzen und Grünzonen. Auch an den Grenzen des Planungsgebiets sind teilweise Bäume und Gehölze anzutreffen (Obstbaumreihen im Osten/ Nordosten, Bäume und Gehölze am südlich gelegenen Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen).

Rund 100 m westlich des Planungsgebiets befindet sich die Hessenmühle an der Nassach, rund 100 m südlich eine Kläranlage jenseits der B 303.

3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

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

Südlich des Planungsgebiets 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 Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG.

3.6 Vegetation / Biotope / Artenschutz

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

An das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet teilweise von Obstbaumreihen eingerahmt; im Süden befinden sich parallel zum Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen weitere Bäume und Gehölze, die das Planungsgebiet zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 303 hin abschirmen.

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Nov. 2021) untersucht, das dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt ist. 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.

3.7 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Bebauungsplan Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ca. 1,09 ha auf einem externen Grundstück der Gemarkung Lendershausen festzusetzen (sh. Ausführungen im Umweltbericht). Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Erläuterung der Planung

Die Stadt Hofheim i.UFr. erschließt mit der Ausweisung des Sondergebiets (SO) „Photovoltaikanlage“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen Flächen für die Nutzung der Solarenergie im Stadtgebiet. Damit kommt sie dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 formulierten Ziel der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien auf kommunaler Ebene nach.

Die bauliche Nutzung der Fläche orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die Anlage ist als unbewegliche Freianlage mit aufgeständerter Bauweise der Solarmodule, die in nach Süden gerichteten Modultischen angeordnet werden, vorgesehen.

Die Modultische werden in Ständerbauform mit Höhen bis zu 4,00 m errichtet. Die Neigung der Solarmodule beträgt bis zu 20°. Die Aufständigung der Anlage erfolgt durch Modulstützen, die bis maximal 3,00 m in die Erde gerammt werden. Unter den Modulen sollen String-Wechselrichter installiert werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Trafostation sowie weiterer zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendiger Nebengebäude bis zu einer Höhe von 5,00 m und Masten bis zu einer Höhe von 8,00 m vorgesehen.

Die Solarmodule sowie die komplette Unterkonstruktion sind demontierbar und können wieder recycelt werden. Als Nutzungsdauer der Solarmodule wird eine Dauer von ca. 30 Jahren erwartet. Um einen Abbau und die damit verbundene Entsorgung der Anlage zu erleichtern, werden ausschließlich recyclingfähige Materialien (wie z.B. Metall, Holz und Aluminium) für die Ständerkonstruktion verwendet.

Mit dem Netzbetreiber, der Bayernwerk Netz GmbH, wurde bereits im Vorfeld durch den Betreiber der Anlage Kontakt aufgenommen, um die entsprechende Einspeisekapazität in Höhe von 7,806400 MWp-DC zu gewährleisten. Der Netzverknüpfungspunkt (Einspeisepunkt) soll in Nähe der östlich der Photovoltaikanlage verlaufenden 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH liegen.

Die Erschließung des Sondergebiets (SO) „Photovoltaikanlage“ erfolgt von Südosten vom Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen her.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf einem externen Grundstück der Gemarkung Lendershausen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren. Vorgesehen ist hier insbesondere die Aufwertung von Ackerland zur Neuanlage von 2-Felderchen-Revieren auf einer rund 1 ha großen Fläche. Die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet vorhandenen Biotope und sonstigen Grünstrukturen in Form von Bäumen oder Gehölzen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die zukünftige Freiflächen-Photovoltaikanlage im Planungsgebiet wird aufgrund der bestehenden Topographie vor allem nach Süden und Südwesten hin wahrnehmbar sein. Die Photovoltaikmodule werden dabei als eher dunkle monochrome Fläche wahrgenommen, die sich den unterschiedlichen Witterungsbedingungen der Umgebung anpasst. Aufgrund der nur begrenzten Höhendimensionierung der Anlage ist die Eingriffserheblichkeit begrenzt; das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt. Hierzu trägt auch die vorgesehene randliche Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaikanlage bei.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Südosten über den im Süden verlaufenden Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen.

Die Einspeisung vom Planungsgebiet in das Stromnetz erfolgt im Osten über die rund 100 m östlich des Planungsgebiets verlaufende 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Kosten der Planung sowie die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hofheim i.UFr. und dem Vorhabenträger geregelt.

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

Die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebiets wird entsprechend der geplanten Nutzung als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einrichtungen zur Solarenergienutzung zulässig. Die Fläche innerhalb der Baugrenze beträgt ca. 5,43 ha. Umfang und Zuschnitt dieser Fläche ermöglichen die erforderliche Flexibilität bei Art und Anordnung der Elemente der Photovoltaikanlage. Diese richten sich nach den Ausführungsvarianten und Anlagendetails des Produktherstellers.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit Blick auf die geplante Photovoltaiknutzung mit 0,8 festgesetzt. Die tatsächlich versiegelte Fläche liegt deutlich unter diesem Wert und ist nur punktuell wirksam.

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.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch eine Baugrenze begrenzt und sieht eine optimale Ausnutzung des Geländes mit Blick auf die vorgesehene Südausrichtung der Modultische vor.

5.5 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 Zufahrtbereich kann sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

5.6 Grünordnung/ Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet vorhandenen Biotop und sonstigen Grünstrukturen in Form von Bäumen oder Gehölzen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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.

Für die nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzte Sondergebietsfläche gelten folgende Festsetzungen, die eine standortgerechte Bodenbegrünung und die Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsdecke unterstützen und dem Erosionsschutz, der Wasserrückhaltung und der möglichst vollflächigen Versickerung im Planungsgebiet dienen (vgl. Maßnahme V 5 in Kapitel 5.8):

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

Der Kompensationsbedarf für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 ermittelt (siehe Ausführungen im Umweltbericht).

Aufgrund des ermittelten Kompensationsbedarfs 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 in Kapitel 5.8)
- Anlage von extensiv bewirtschaftetem Grünland (keine Düngung, keine Biozide, zweischürige Mahd).

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

Um die natürliche Geländeform im Planungsgebiet weitgehend zu erhalten und tiefgehende Eingriffe in den Untergrund zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen 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.

Um den Schutzanforderungen der Anlage gegenüber Fremdeinwirkungen von außen zu genügen, sind Einfriedungen in Form von Zäunen aus optisch durchlässigen Zaunelementen aus Maschendraht mit einer Höhe von max. 2,20 m mit Übersteigschutz (senkrecht gemessen ab natürlicher Geländeoberkante) zulässig. Die Einzäunungen sollen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören, sind Sockelmauern 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 wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort zu erleichtern.

5.8 Artenschutz

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Nov. 2021) untersucht, das dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt ist. 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.

In der saP werden CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgeschlagen, durch die aus gutachterlicher Sicht das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Im Einzelnen werden hiervon folgende Maßnahmen im Bebauungsplan 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 Baumaßnahmen 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 Nahrungshabitat 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 Obstbaumbestände: Um eine Beschädigung der Obstbäume in der Bauphase zu verhindern, sind diese mit Baumschutzzäunen oder Bauzäunen zu umstellen, so dass ein versehentliches Befahren oder eine bauliche Nutzung dieser Bereiche ausgeschlossen wird. Zum Schutz der Äste und Wurzeln müssen die Zäune dabei 1 m Abstand zur Kronentraufe einhalten.
- 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

5.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Immissionsbelastung durch Lärm oder Schadstoffe ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. 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 nachgewiesen werden, das dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt ist. Eine weitere Aktualisierung des Gutachtens im Laufe des Verfahrens ist vorgesehen.

5.10 Sonstige Hinweise

Wasserhaushalt

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

Durchführungsvertrag / Rückbauverpflichtung

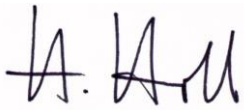
Die überplanten Grundstücke wurden von der Fa. Belectric angepachtet.

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 Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind dann zu entfernen; Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.

6. Flächenbilanz

	Fläche (in ha)	Anteil in %
Sondergebiet (SO) „Photovoltaik- anlage“	ca. 5,78 ha	ca. 80,1 %
Grünfläche (Randbegrünung)	ca. 0,35 ha	ca. 4,8 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (auf externem Grundstück)	ca. 1,09 ha	ca. 15,1 %
Summe	ca. 7,22 ha	100 %



Würzburg, den 07.12.2021

HWP Holl Wieden Partnerschaft

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 Anschreiben vom 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 von 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

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. Zu diesen Vorhaben zählt auch die seitens der Fa. Belectric auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1072/1, 1073/1, 1074/1, 1075/1, 1076/1, 1077/1 und 1078/1 der Gemarkung Lendershausen beabsichtigte Errichtung einer Freiflächensolaranlage (Photovoltaikanlage).

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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138). 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ zur Festsetzung eines Sondergebiets (SO) „Photovoltaikanlage“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächensolaranlage Lendershausen“ erfordert die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i.UFr., die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgt.

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 Festsetzung 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). Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,13 ha, von denen rund 5,43 ha für die Freiflächensolaranlage zur Verfügung stehen sollen.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Nov. 2021) untersucht, das dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist. 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.

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

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets gelegen.

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets verläuft die Bundesstraße B 303 mit parallelem Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen, unmittelbar nördlich des Planungsgebiets verläuft der Flurweg Fl.Nr. 1080 der Gemarkung Lendershausen. Rund 100 m östlich des Planungsgebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH; rund 80 m östlich dieser Freileitung verläuft die Staatsstraße St 2275.

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

Die in der näheren Umgebung des Planungsgebiets durch den Verkehr auf der B 303 bzw. St 2275 und die landwirtschaftliche Nutzung erzeugten Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen beeinträchtigen nicht die zukünftig im Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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. Nach Westen, zur Hessenmühle hin, wird das Planungsgebiet zudem durch den Baum-/ Gehölzbestand im Nassachtal und nach Osten durch die Trasse der St 2275 abgeschirmt. 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 Planungsgebiets vernachlässigbar sind. Nach der Bauzeit erfolgt eine anlagenbedingte ruhige und geruchsfreie Betriebszeit. Etwaige Geräusche durch technische Anlagen (Wechselrichter, Trafostation) fallen aufgrund der relativ großen Entfernung des Planungsgebiets zu den Siedlungsbereichen im Norden, Süden und Osten nicht ins Gewicht.

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 nachgewiesen werden, das dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist. Eine weitere Aktualisierung des Gutachtens im Laufe des Verfahrens ist vorgesehen.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

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

An das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet teilweise von Obstbaumreihen eingerahmt; im Süden befinden sich parallel zum Flurweg Fl.Nr. 1073/2 der Gemarkung Lendershausen weitere Bäume und Gehölze, die das Planungsgebiet zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 303 hin abschirmen.

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Nov. 2021) untersucht, das dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt ist. 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 Bereich der Photovoltaikanlage bei deren Aufbau in einem ca. 12-wöchigen Zeitraum zu erwarten. Neben den Störungen durch Baumaschinen sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch das Einrammen der Unterkonstruktion bzw. durch die Erstellung von Punktfundamenten anzunehmen. Von diesen Störungen bzw. Beeinträchtigungen ist vor allem die Tierwelt stärker betroffen. Die Pflanzenwelt im Planungsgebiet 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 die mit einer speziellen Saatgutmischung angesäten Flächen nur extensiv genutzt werden, kann von einer weitgehend ungestörten Entwicklung gesprochen werden. Wesentliche Einschränkungen für die Tierwelt sind insgesamt nicht anzunehmen.

Durch die Festsetzung von CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie sie in der saP vorgeschlagen werden, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. In Verbindung mit weiteren Ausgleichsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einem externen Grundstück der Gemarkung Lendershausen festzusetzen sind, können zudem die o.g. Auswirkungen kompensiert und zusätzliche ökologische Strukturen geschaffen werden.

4.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet ebenso ausgeschlossen werden wie eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser. Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser kann über die geneigten Modulrücken abfließen, zwischen den Modulelementen abtropfen und anschließend 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 durch Versickerung oder im Bereich der Fundamente ins Grundwasser oder durch den oberflächigen Abfluss 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiets, 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 mit Punktfundamenten bzw. durch Rammarbeiten 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 Freiflächensolaranlage 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.

Das nahe der Nassach gelegene Planungsgebiet stellt bislang eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und damit ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die Planung entfällt zwar die landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet selbst ergeben sich mikroklimatische Veränderungen durch den kleinräumigen Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen sowie trockeneren und feuchteren Bereichen infolge der Modultische der Photovoltaikanlage. Diese Veränderungen können zu einer größeren Standortvielfalt sowie zu einer stärkeren Differenzierung bei der Artenzusammensetzung im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet sind lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubentwicklung 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 Planungsgebiets, an das 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 Planungsgebiets und seiner Umgebung sowie der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 303 weist das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet praktisch kaum wahrnehmbar sein; aufgrund der bestehenden Topographie wird die Anlage vor allem von Süden und Südwesten wahrgenommen werden können. Die Photovoltaikmodule werden dabei als eher dunkle monochrome Fläche wahrgenommen, die sich den unterschiedlichen Witterungsbedingungen der Umgebung anpasst. Aufgrund der nur begrenzten Höhendimensionierung der Anlage ist die Eingriffserheblichkeit begrenzt; das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt. Hierzu trägt auch die vorgesehene randliche Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Südwesten des Planungsgebiets bei.

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

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 Planungsgebiet 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 in der Planung als Ausgleich für die baulichen Eingriffe vorgesehen 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 %
Gesamtfläche	61.300 qm		100 %

Für die geplante bauliche Nutzung (Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ca. 5,43 ha großen Fläche innerhalb der Baugrenze) ergibt sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nominell eine bauliche Dichte mit einem erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Die tatsächlich versiegelte Fläche liegt allerdings deutlich unter diesem Wert und ist nur punktuell wirksam. Es ist daher real von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen (Typ B).

Geplante Nutzung	Fläche (qm)	GRZ	Eingriffsschwere
Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ auf bisheriger Landwirtschaftsfläche (innerhalb Baugrenze)	54.300 qm	nominell 0,8 (real niedriger)	Typ B
Gesamtfläche	54.300 qm		

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sind im Planungsgebiet vorgesehen:

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort
- Eingrünung des Planungsgebiets durch die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern in einem 3 m breiten Streifen außerhalb der Umzäunung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Herstellung von Extensivgrünland mit autochthonem, blühreichem Saatgut auf der nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzten Sondergebietsfläche
- 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

6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) ergibt sich im Planungsgebiet 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 Baugrenze)	54.300 qm	Typ B 0,2 – 0,5	10.860 – 27.150 qm
Summe	54.300 qm		10.860 – 27.150 qm

Unter Berücksichtigung der in Kap. 6.2 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden der Kompensationsfaktor und der erforderliche Ausgleich wie folgt angesetzt:

Anzusetzende Fläche	Fläche (ha)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Kategorie I Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ auf bisheriger Landwirtschaftsfläche (innerhalb Baugrenze)	54.300 qm	Typ B 0,2	10.860 qm
Summe	54.300 qm		10.860 qm

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in der ermittelten Größenordnung von ca. 1,09 ha erfolgt durch Maßnahmen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einem externen Grundstück der Gemarkung Lendershausen festzusetzen sind. Vorgesehen sind:

- Aufwertung des Ackerlandes zur Neuanlage von 2 Feldlerchen-Revieren (vgl. Maßnahme CEF 1 in Kapitel 5.8)
- Anlage von extensiv bewirtschaftetem Grünland (keine Düngung, keine Biozide, zweischürige Mahd).

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 ein Blendgutachten der Fa. SolPEG GmbH, Hamburg, erstellt. Eine weitere Aktualisierung des Gutachtens im Laufe des Verfahrens ist vorgesehen.

Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (sh. Kapitel 8).

8. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde in einem gesonderten fachlichen Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros PLÖG GbR, Prosselsheim, vom Nov. 2021) untersucht, das dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt ist. 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 Bebauungsplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanung 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 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V) sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF) und durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan kompensiert werden.

Evtl. Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Kontrolle der Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen. Als weitere Überwachungsmaßnahmen sind denkbar:

- Überprüfung des Artenbestandes durch vorhabenträger, Stadt Hofheim i.UFr. oder Fachbehörden (pflanzensociologische 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

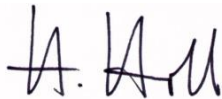
11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sind unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Planungsgebiets 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, durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF) 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 Planungsgebiet gelegenen Flächen aufgrund des geringen Versiegelungsgrads der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage weitgehend erhalten. CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen können kleinräumig zu einer Verbesserung des Umweltzustandes beitragen.



Würzburg, den 07.12.2021

HWP Holl Wieden Partnerschaft