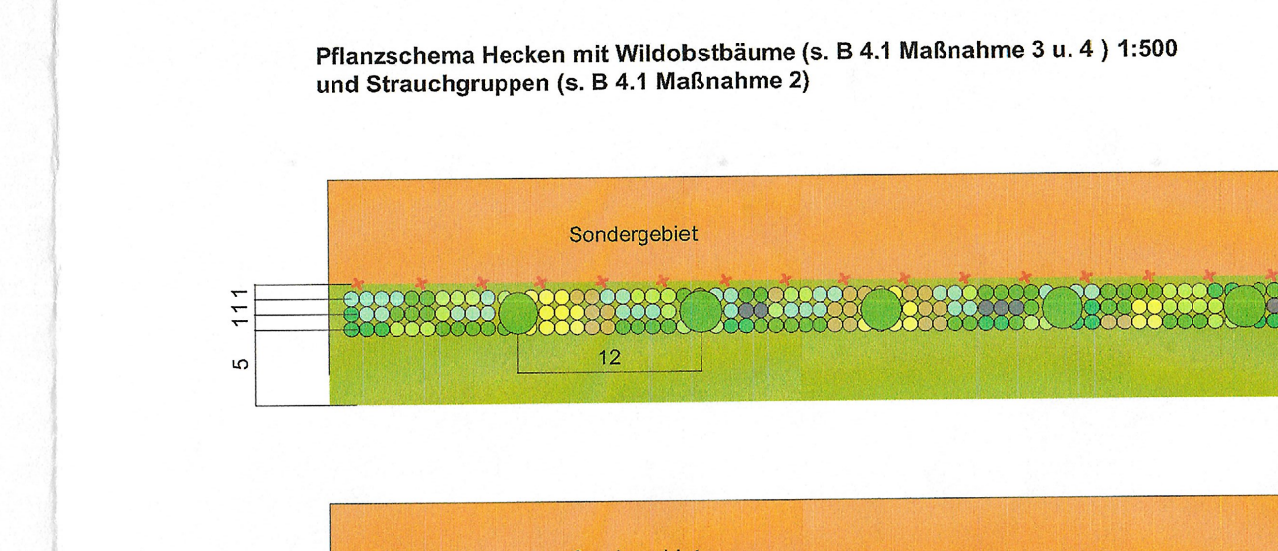


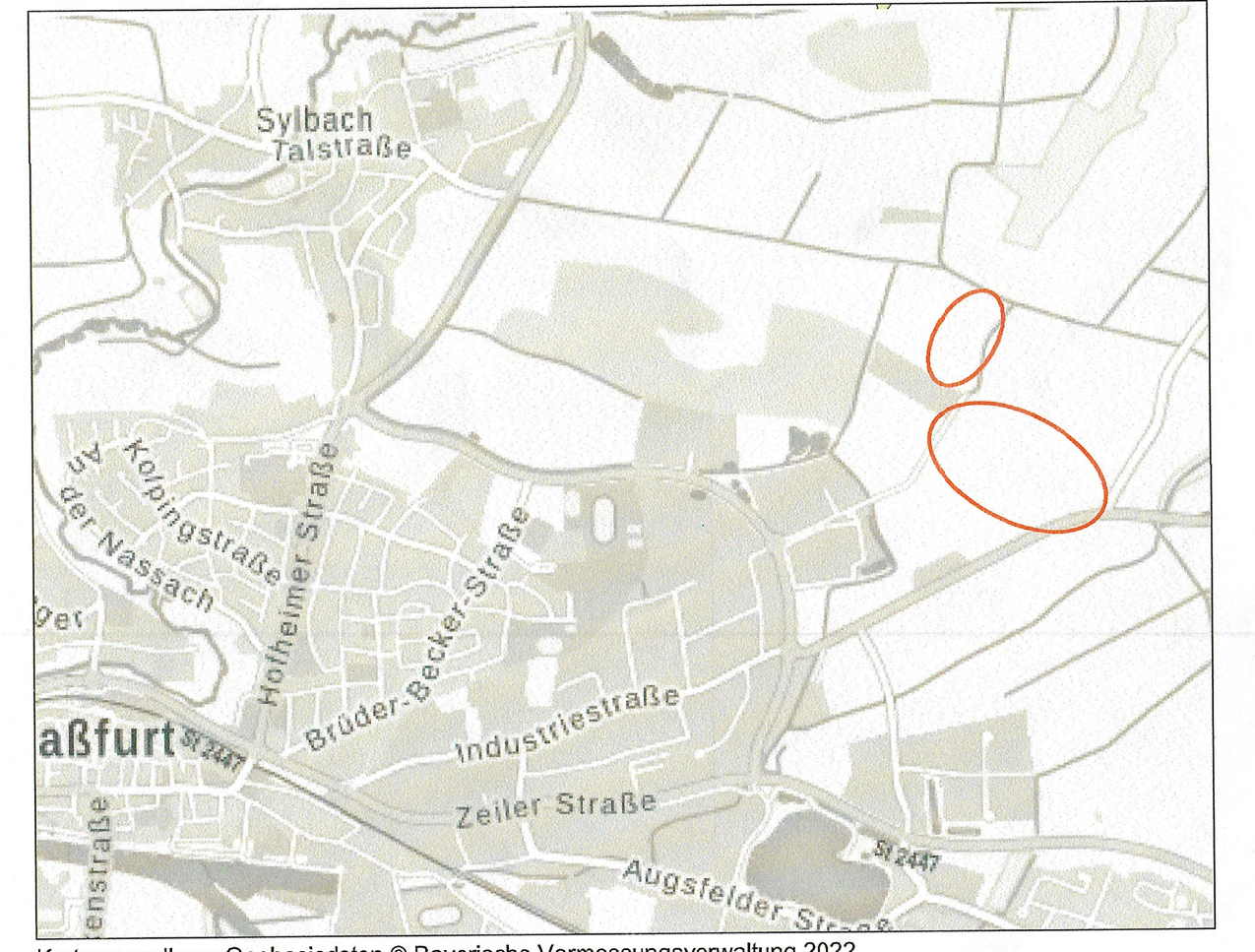


Extern zugeordnete Ausgleichsfläche und temporäre CEF-Fläche:
 für die Herstellung von 5 Felderchenrevieren siehe Maßnahme B 4.3 und E 11
 - TF Fl.Nr. 1138 (4.556 qm) Gemarkung Prappach wird nach § 9 Abs. 1a BauGB
 dem Eingriff Bepflanzungsplan "Photovoltaik-Anlage Schlettach II" Eichelhof zugeordnet
 temporäre CEF-Flächen
 - Flurstück 1138 (Teilfläche: 5.477 qm) Gemarkung Prappach
 - Flurstück 1150 (Teilfläche: 8.000 qm) Gemarkung Prappach
 - Flurstück 1744 (Teilfläche: 7.264 qm) Gemarkung Römershofen (Stadt Königsberg in Ufr.



PRÄAMBEL
 Die Stadt Hassfurt erläßt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1a), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2023 (GVBl. S. 359), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 22.07.1987 (GVBl. S. 238), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 22.07.1987 (GVBl. S. 238), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
- 1.2 Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen (inkl. Standfesten) zu entfernen. Die Folgenutzung nach Erdgültigen Rückbau der Module ist Fläche für die Landwirtschaft mit Ackerbau.
- 1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,5 m auf der Sondergebietfläche
 - 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
 - 8,0 m für Kaminarmst zur Überwächung
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Umzäunung ist außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb des Sondergebiets zulässig. Nebenanlagen und Kaminarmst sind nur außerhalb der Leitungszone der 110 kV zulässig. Die Montage der Modulträger im Bereich der Leitungszone ist nur möglich wenn die 110-kV-Freileitung abgeschaltet wird.
- 3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder genehmigt. Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BtNatSchG nicht erfüllt werden.
- 3.4 Interne Ausgleichsmaßnahmen
 Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtfächengröße: 12.909 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioisalgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen (15 - 20 Stück); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 3
 Pflanzung von Wildobstbäumen (Heister, Pflanzabstand 12 m) gem. Planzeichnung.
- 4. Gestaltung von Gebäuden**
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedackten Farben zulässig.
- 5. Einfriedigungen**
 Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaunrücken von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- 6. Rückbauverpflichtung**
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarerzeugenden Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
- 7. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (Inn-, Staub) sind zu dulden.
- 8. Gehölzschutz**
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- 9. Die Anforderungen an den Umgang mit wasserführenden Stoffen, insbesondere die Bestimmungen des § 62 WVG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.**
- 10. Brandschutz**
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlauf nach DIN 14095 zu erstellen. Die Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind vor Baubeginn abzustimmen und im Brandschutznachweis zu dokumentieren. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist an die Kreisbrandinspektion und zuständige Feuerwehr zu übergeben. Bis zum Zufahrtsort ist eine tragfähige Zufahrt herzustellen. Vor der Inbetriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandmit mind. sechs Wochen vor abzumachen.
- 11. Stromleitung**
 Innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV-Leitung sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Innerhalb der Schutzzone sind keine Erdablagerungen oder sonstige Ablagerungen zu zulassen. Züme sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. Kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) auszuführen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu errichten. Vorgegebene Elemente dürfen nicht mit Masten der 110-kV-Freileitung verbunden werden. Im Falle von Revisionsarbeiten und im Störungsfall an Strommasten können störende Module, für den Zeitraum der Wartungsarbeiten, teilweise oder komplett (Bedarf) in einem Radius bis zu ca. 40,00 m um die Masten, auf Kosten des Vorhabenträgers zurück gebaut werden. Schwellenwerk durch Leitung und Masten sind zu dünnen. Verschmutzungen über Leitungseile und Masten (Vogelkot, Schneematsch) sind ebenso zu dünnen, wie witterungsbedingte herabfallende Eisbrocken. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsreich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull, anfragen.
- 12. Meldung Koflachkataster**
 Sämtliche Ausgleichsflächen sind gemäß Art. 9 S. 4 BayNatSchG durch die Gemeinde an das Bayerische Koflachkataster zu melden.
- 13. Gestaltung mit Begleitkabel**
 Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Für den Schutzstreifen hat vor Baubeginn durch das Fachpersonal der OGE eine örtliche Leitungskennzeichnung zu erfolgen. Geländeveränderungen sind unzulässig. Kreuzende Erdkabel haben im Schutzstreifenbereich im rechten Winkel und in Kabelschutzhüllen zu erfolgen. Die Kabelstränge sind zu bündeln, um Kreuzungen zu minimieren. Außer kreuzende Erdkabel sind Kabelverlegungen im Schutzstreifen nicht zulässig. Außerhalb des Schutzstreifens hat in einem Abstand von 10 m zur Erdspitze eine Prüfung der chemischen Beeinträchtigung nach DIN EN 50522 (VDE 0112-2) Anhang L), unter Beteiligung der OGE, vor Inbetriebnahme erforderlich.
- 14. Verfahrensvermerke**
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bepflanzungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2023 öffentlich bekannt gemacht.
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bepflanzungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 26.08.2022 bis 26.09.2022 stattgefunden.
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bepflanzungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 26.08.2022 bis 26.09.2022 stattgefunden.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bepflanzungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.06.2023 wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2023 bis 25.09.2023 beteiligt.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bepflanzungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2023 bis 25.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.10.2023 den vorhabenbezogenen Bepflanzungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.10.2023 als Satzung beschlossen.
 Die Aufstellung des Bepflanzungsplans (Siegel) den 27. 10. 2023
 Hassfurt den 27. 10. 2023
 Günther Werner
 Erster Bürgermeister
 Ausgefertigt (Siegel) Hassfurt den 11. 11. 2023
 Günther Werner
 Erster Bürgermeister
- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 50 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 Private Grünfläche (Umfahrung Modultische und Abstandsfläche)
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 6. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Interne Ausgleichsflächen-maßnahmen
 externe Ausgleichsfläche CEF-Maßnahmen siehe B 4.3 und E 11
 Entwicklungsziele
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
 Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 3)
 Heckenstrukturen dreireihig (Maßnahme 4)
 Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, sandige Rohbodenstellen (Maßnahme 5))
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bepflanzungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Freileitung (110 kV-Leitung, oberirdisch)
 Baubeschränkungszone (20m) und Leitungsschutzzone (30m)
 Leitungsmast mit Baubeschränkungszone (20m)
 20 kV-Leitung, Leitungsschutzzone (1m)
 Gestaltung mit Schutzstreifen beidseitig 4 m
 Biotop II. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)



Stadt Hassfurt
Vorhabenbezogener Bepflanzungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Photovoltaik-Anlage Schlettach II"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd
 datum: 04.10.2023

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg odendörfer str. 65 tel 091193957-0 fax 38957-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de