



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (dashed line)
- Grenze der externen Ausgleichsfläche** (dashed line)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - SO: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
 - 0,7: Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (blue line)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Zufahrtsbereich (dashed line)
 - Zufahrt (arrow)
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Heckenpflanzung (green dashed line)
 - Private Grünfläche (green solid area)
- Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A)
 - CEF-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands) (CEF)
 - Baumpflanzung (green circle)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Umspannwerk (yellow circle)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
 - SO: Art der Nutzung
 - 0,7: Grundflächenzahl (GRZ)
- Zeichnerische Hinweise / nachrichtliche Übernahmen**
 - 673: Flurstück mit Flurnummer
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 - Zufahrt Umspannwerk
 - Hauptversorgungsleitung: 110-kV-Freileitung (Netze BW)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Schutzstreifen für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (jeweils 25,00 m beidseitig der Leitungsachse)
 - Einzaunung (geplant)
 - Tor / Zufahrt
 - Gittermast
 - Offenland-Biotopkartierung, hier: Feldhecken und Feldgehölze gemäß § 33 BNatSchG geschützt
 - Maße in Meter

Textliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes wird als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einrichtungen zur Solarenergieerzeugung zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,7 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 Trafostationen 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.

Abweichend von den o.g. Höhenbeschränkungen ist für den Abspannmast und die Blitzschutzanlage des Umspannwerks eine Höhe von max. 20,00 m zulässig, jeweils senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante.
 - Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch eine Baugrenze begrenzt.
 - 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 Solarenergieerzeugung in Verbindung stehen.

Stellplätze sind im Planungsgebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Zufahrtsbereich kann sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Planungsgebiet gelten folgende grünordnerische Festsetzungen:

 - Pflanzung einer Baumgruppe im Süden des geplanten Umspannwerks als Ersatz für entfallendes Feldgehölz auf dem Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Deubach.
 - Erhalt des geschützten Biotops Nr. 164241285217 „Feldhecke südöstlich Hof Saitlheim“. Sofern im Zuge der Planung des Umspannwerks Eingriffe in das Biotop erfolgen, sind die entfallenden Vegetationsstrukturen gleichwertig innerhalb des Planungsgebietes zu ersetzen.
 - Anpflanzung einer extensiv genutzten Blumenwiese im Süden (Streifen zwischen Wald und Umzäunung der Photovoltaikanlage) und Westen (westlich des geschützten Biotops Nr. 164241285217) des Planungsgebietes sowie entlang der durch das Planungsgebiet führenden 110-kV-Freileitung. Zu verwenden ist ausschließlich regionstypisches Saatgut.
 - Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Feldgehölzen in einem 6 m breiten Streifen im Norden und Südosten des Planungsgebietes.
 - Anlage eines 3 m breiten Pflanzstreifens aus standortgerechten Sträuchern im Nordosten des Planungsgebietes.

Für die nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzte Sondergebietsfläche gelten folgende Festsetzungen:

 - Herstellung von Extensivgrünland mit autochthonem, blühreichem Saatgut (z.B. Mahdgutübertragung)
 - Verzicht auf Düngung
 - Mähkonzept: ab 15. Juni: Mähen der Verschattungsbereiche zwischen den Modulen, Stehenlassen eines Blühstreifens in jeder zweiten Reihe; im Herbst: Mähen der zweiten Reihe.
- Pflanzliste**
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind ausschließlich gebietsheimische Bäume und Gehölze des Herkunftsgebietes „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Demgemäß können im Planungsgebiet Bäume und Gehölze gemäß folgender Pflanzliste verwendet werden:
- Bäume:**
- Acer campestre (Maßholder, Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - Betula pendula (Hänge-Birke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
 - Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Salix alba (Silber-Weide)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Salix rubens (Fahl-Weide)
 - Sorbus domestica (Speierling)
 - Sorbus torminalis (Eisbäre)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Mindestqualität Hochstämme: H. 3xv. m.Db. 14-16
- Obstbäume:**
- Malus spec. (Apfel)
 - Prunus spec. (Birne)
 - Prunus spec. (Kirsche)
 - Prunus domestica (Pflaume)
 - Juglans regia (Walnuss)
- Mindestqualität Obstbaum-Hochstämme: H. 3xv. m.Db. 10-12

Gehölze/ Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
 - Euonymus europaeus (Gewöhnlicher Pfaffenhütchen)
 - Frangula alnus (Faulbaum)
 - Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 - Rosa canina (Echte Hunds-Rose)
 - Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
 - Salix cinerea (Grau-Weide)
 - Salix purpurea (Purpur-Weide)
 - Salix triandra (Mandel-Weide)
 - Salix viminalis (Korb-Weide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Mindestqualität Heister: Hei. 2xv. 150-200
Mindestqualität Sträucher: Str. 2xv. 60-100
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Im Planungsgebiet ist der durch die Planung entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszugleichen. Dem Ausgleich dienen folgende unter Pkt. 5 aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen:

 - Extensive Begrünung der nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzten Sondergebietsfläche.
 - Anpflanzung einer extensiv genutzten Blumenwiese im Süden und Westen des Planungsgebietes sowie entlang der durch das Planungsgebiet führenden 110-kV-Freileitung. Zu verwenden ist ausschließlich regionstypisches Saatgut.
 - Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Feldgehölzen in einem 6 m breiten Streifen im Norden und Südosten des Planungsgebietes.
 - Anlage eines 3 m breiten Pflanzstreifens aus standortgerechten Sträuchern im Nordosten des Planungsgebietes.
 - Pflanzung einer Baumgruppe im Süden des geplanten Umspannwerks als Ersatz für entfallendes Feldgehölz auf dem Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Deubach.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 675 der Gemarkung Deubach) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

 - Anlage von extensiv bewirtschaftetem Grünland (keine Düngung, keine Biozide, zweischürige Mahd) auf einer 2,6 ha großen Teilfläche. Zu verwenden ist ausschließlich regionstypisches Saatgut.
 - Neuanlage von Feldlerchen-Reviere (CEF-Maßnahme) in einem 25 m breiten Brache-/Blühstreifen (mindestens 0,9 ha) am westlichen Rand der externen Ausgleichsfläche. Zu verwenden ist ausschließlich regionstypisches Saatgut.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 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. 3,30 m mit Obersteigschutz (senkrecht gemessen ab natürlicher Geländeoberkante) zulässig. Im Spannungsfeld zwischen Mast Nr. 039 und Mast Nr. 042 der 110-kV-Freileitung der Netze BW GmbH ist eine Höhe des Zauns von max. 2,50 m zulässig. Die Einzäunungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und kleintierdurchlässig zu gestalten.

Sockelmauern sind unzulässig.

Soweit zum Betrieb der Anlage versiegelte/ befestigte Flächen notwendig sind, sind diese in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Artenschutz**

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen) festgesetzt, durch die das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann:

Vermeidungsmaßnahmen (V):

 - Im Planungsgebiet gibt eine Bauzeitbeschränkung von März bis Juni.
 - Eingriffe in das im Planungsgebiet gelegene geschützte Biotop sind weitgehend zu minimieren.
 - Für gerodete Heckenbereiche, Bäume und Feldgehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF):

 - Im Bereich der nicht durch betriebliche Anlagen oder Fundamente genutzten Sondergebietsfläche erfolgt eine versetzte Mahd mit folgendem Mähkonzept: 15. Juni: Mähen der Verschattungsbereiche zwischen den Modulen, Stehenlassen eines Blühstreifens in jeder zweiten Reihe; im Herbst: Mähen der zweiten Reihe.
 - Westlich des Planungsgebietes sind im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 675 der Gemarkung Deubach) Aufwertungsmaßnahmen zur Neuanlage von mind. 8 Feldlerchen-Reviere durchzuführen. Vorzusehen sind mindestens 9.000 qm Fläche für die Feldlerchen-Reviere in einem 25 m breiten Brache-/ Blühstreifen am westlichen Rand der externen Ausgleichsfläche. Für diesen Brache-/ Blühstreifen gelten folgende Festsetzungen:
 - Einsatz mit niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen); Flächenverhältnis 50 : 50; Streifenbreite jeweils mindestens 10 m
 - Kein Dünger- und PSM-Einsatz
 - Zulässigkeit mechanischer Unkrautbekämpfung nur bei Überhandnehmen problematischer Unkräuter
 - Im Bereich der Ausgleichsflächen ist ausschließlich regionstypisches Saatgut zu verwenden. Umzäunungen sind für Schwarzwild undurchlässig zu gestalten; Tierdurchlässe sind zu vermeiden.
 - Im Bereich des Planungsgebietes und der Ausgleichsflächen ist Schlegelmulchen untersagt.

II. Textliche Hinweise

- Wasserhaushalt / Gewässerschutz**
- Die Oberflächenversiegelung im Planungsgebiet ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Niederschlagswässer sind vor Ort zu versickern.
- Der nördliche Teil des Planungsgebietes (Fl.Nr. 672, teilweise Fl.Nr. 675) liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 128215 „Tauberaue“ (Zone III b). Es besteht die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorgaben der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Schutz des Grundwassers in den Einzugsgebieten der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Lauda-Königshofen (128-215).
- Durchführungsvertrag / Rückbauverpflichtung**
- Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Lauda-Königshofen und dem Betreiber der Anlage geschlossen.
- Der Vorhabenräger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Lauda-Königshofen 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.
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
- Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat in seiner Sitzung am 26.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Planung einer „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“ (Modulbelegungsplan, Übersichtslegeplan) fand in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 statt.
- Beteiligung der Behörden**
- Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Planung einer „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“ (Modulbelegungsplan, Übersichtslegeplan) fand in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 statt.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 08.12.2021 beteiligt. Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- In Ergänzung hierzu wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung in besonderer Weise berührt werden, im Zeitraum vom 06.05.2022 bis 27.05.2022 nochmals beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“ in der Fassung vom 17.03.2022 gebeten.
- Öffentliche Auslegung**
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.06.2022 erfolgte in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen (Bekanntmachung am 29.07.2022).
- 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 Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lauda-Königshofen, den

(Siegel)

Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“, Teilstück auf der Gemarkung Deubach, bestehend aus:

- Entwurf der Bauteilpläne Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung (jeweils mit Begründung, Textteil, zeichnerischer Teil),
- Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften,
- Umweltbericht, jeweils gefertigt vom Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft, Architekten und Stadtplaner, in der Fassung vom 17.03.2022 / 24.06.2022 / 07.10.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, gefertigt von Dipl. Biol. Volkhard Bauer, in der Fassung vom 13.06.2022,
- Blendgutachten, gefertigt von der SolPEG GmbH, in der Fassung vom 08.06.2022,

der Beurteilung des Gemeinderates der Stadt Lauda-Königshofen am 24.10.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauda-Königshofen, den 25.10.2022

Ausgefertigt

Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

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



Quelle des Luftbildes: Google Maps, GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG). Anpassung im Maßstab 1:10.000

Stadt Lauda-Königshofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“

aufgestellt: 26.07.2021

Fassung vom: 17.03.2022

geändert: 24.06.2022

07.10.2022

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