



PRÄMBEL

Die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 585), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 27)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Absatz 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

II. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:
- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
 - Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind. Weiter zulässig ist die landwirtschaftliche Bodenbenutzung in Form von Ackerbau, Sonderkulturen oder Grünland sowie die Beweidung der Flächen.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Die zulässige Nutzung mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.
 - Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Bodennutzung festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtheit der aufgeständerten Solarmodule in Senkrechtprojektion sowie die Nebenanlagen vorzunehmen, die keinen Grasanteil enthält (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die Hälfte der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge; bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
 - Maximal zulässige Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule sowie anderer baulicher Anlagen ist auf 3,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am jeweiligen Standort festgesetzt, der obere Bezugspunkt ist die Moduloberkante.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.
 - Für die Verankerung der Solarmodulstützen sind Ramm- oder Schraubverankerungen mit verzinkten Stahlfprofilen zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Die Ackerfläche im Sondergebiet ist als extensive Wiesenflecke anzusehen; für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Süddeutsches Bergland) mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die Hälfte der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge; bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
Die Fläche ist zur Ausparung für den Zeitraum von fünf Jahren vorerst zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 1. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Anfang August.
Danach ist zur langfristigen Pflege die 1. Mahd auf der gesamten Fläche der beiden Teilbereiche nach dem 1. Juli durchzuführen und die 2. Mahd bei beiden Teilbereichen auf jeweils der Hälfte der Fläche nach ab Mitte September. Die bei der 2. Mahd ausgesparten Flächen sind im Folgejahr bei der 1. Mahd ab dem 1. Juli mitzumähen.
Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzuführen, das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Sofern im zeitlichen Verlauf der Aufwuchs nach der 1. Mahd nur noch eine geringe Höhe erreicht, kann auf eine 2. Mahd verzichtet werden; dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Allernäher kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen; hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Auf den in den Randbereichen festgesetzten Grünflächen mit Pflanzbindung ohne Strauchymbol sind mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Süddeutsches Bergland) dauerhafte Krautsäume anzulegen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die Hälfte der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge; bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
Zur langfristigen Pflege sind die Flächen einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzuführen, das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

PLANTEIL



- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)**
- Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesticht werden, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Rhön-Grabfeld als Unterer Denkmalgeschützte zu melden.
- Wasserwirtschaft**
- Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- Der Oberflächenwasserfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Bodenschutz**
- Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**
- Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

- Die Herstellung der CEF-Fläche mit zeitlichem Vorlauf zu erfolgen, damit die CEF-Fläche vor Baubeginn der Freiflächen-Photovoltaikanlage funktionsfähig ist. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche ist vor Baubeginn von einem Experten zu kontrollieren und der UNB zu bestätigen.
Weitere Kontrollen zur ordnungsgemäßen Umsetzung und Pflege sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen. Die Ergebnisse sind der UNB vorzulegen.
- Die Maßnahmenfläche CEF 1 wird multifunktional gleichzeitig als Teilfläche der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 1 verwendet.
Weitere Kontrollen zur ordnungsgemäßen Umsetzung und Pflege sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen. Die Ergebnisse sind der UNB vorzulegen.
Die Maßnahmenfläche CEF 1 wird multifunktional gleichzeitig als Teilfläche der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A 1 verwendet.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
CEF-Zielart Feldlerche
CEF-Fläche CEF 1: Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 207 (Teilfläche), Gmkg. Merkershausen, Bad Königshofen i. Gr.
Flächengröße: ca. 13.102 qm
Für die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird auf die Festsetzungen unter 4.9 verwiesen, zur Zielsetzung sowie zum Zeitpunkt der Herstellung und der dauerhaften Pflege siehe 5.2.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
CEF-Zielart Feldlerche
CEF-Fläche CEF 2: Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 260 (Teilfläche), Gmkg. Merkershausen, Bad Königshofen i. Gr.
Flächengröße: ca. 11.196 qm
Für die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird auf die Festsetzungen unter 4.9 verwiesen, zur Zielsetzung sowie zum Zeitpunkt der Herstellung und der dauerhaften Pflege siehe 5.2.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
CEF-Zielart Feldlerche
CEF-Fläche CEF 3: Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 874 und 875 (Teilflächen), Gmkg. Merkershausen, Bad Königshofen i. Gr.
Flächengröße: ca. 13.322 qm
Für die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird auf die Festsetzungen unter 4.9 verwiesen, zur Zielsetzung sowie zum Zeitpunkt der Herstellung und der dauerhaften Pflege siehe 5.2.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Einfriedigungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - Eine Einfriedigung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Als Geländeoberkante sind die im Planteil eingetragenen Höhenlinien maßgeblich und für die Einfriederung heranzuziehen.
 - Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeoberkante liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - Die Einfriedigungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
 - Geländeveränderungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis max. 1,0 m zulässig.
 - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
 - Beleuchtung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.
 - Anordnung der Solarmodule (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - Es sind ausschließlich kristalline Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.
Weitere Angaben werden ggf. im Verfahren ergänzt.
 - Gestaltung von Gebäuden (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - Es sind nur Trafostationen oder Speichereinrichtungen zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Bei Metallverkleidungen sind diese nur in gedeckten, nichtreflektierenden Farben zulässig.

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
"Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
Nutzungsschablone:
GRZ 0,8 Höhe max. 3,50 m Grundflächenzahl maximale Höhe
- Bauweise, Baugrenze**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
private Straßenverkehrsfläche
Zufahrt
Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Grünflächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächen
CEF-Fläche
Ausgleichsflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung: Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise**
bestehende Grundstücksgrenzen
Gemarkung - Flurstücksnummer
Maßangabe in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalpflege**
- Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesticht werden, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Rhön-Grabfeld als Unterer Denkmalgeschützte zu melden.
- Wasserwirtschaft**
- Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- Der Oberflächenwasserfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Bodenschutz**
- Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**
- Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

HINWEISE

- Brandschutz**
- Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erskabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.
- Landwirtschaft**
- Entwicklungen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken können, sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Bad Königshofen i. Gr. hat in seiner Sitzung vom 06.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Sonnenstrom für KÖN“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ...2024 hat in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ...2024 hat in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ...2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 beauftragt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ...2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Bad Königshofen i. Gr. hat mit Beschluss des Stadtrates vom ...2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenstrom für KÖN“ in der Fassung vom ...2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Königshofen i. Gr., den
Thomas Helbing, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenstrom für KÖN“ wird hiermit als Satzung aufgefertigt.
Bad Königshofen i. Gr., den
Thomas Helbing, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenstrom für KÖN“ wurde am ...2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Bad Königshofen i. Gr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Bad Königshofen i. Gr., den
Thomas Helbing, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Bad Königshofen i. Gr.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das "Sondergebiet Sonnenstrom für KÖN"

mit Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf -

Datum	Name
entw. 07 / 2024	Doll
gez. 07 / 2024	Schwarz
gepr. 07 / 2024	Doll

Gemeinde: Bad Königshofen i. Gr.

Landkreis: Rhön-Grabfeld

Bad Königshofen i. Gr., den ...2024

Unterschrift, Siegel

härtdfelder

Härtdfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim
Tel.: 09841 / 68 99 6-0
E-Mail: info@haerdtfelder.de