



- ### A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - SO: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 - 0,7: Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 - Private Grünfläche (Abstandsfläche zur Einfriedung)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsflächen Flurweg
 - 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 Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 - externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen § 9 Abs. 1a
- ### Entwicklungsziele
- Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Pflanzung von Heckenabschnitten und Strauchgruppen (Maßnahme 2)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 3)
 - CEF - Flächen für Feldvögel und Kohärenzicherungsmaßnahme Rotmilan siehe B 4.3
- ### 7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - x-x- Einfriedung Sondergebiet
 - Naturpark LSG "Bayerische Rhön"
 - sPA Bayerische Hohe Rhön (ID 5526-471)
 - Biotop lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
- ### Hinweise
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Naturpark LSG "Bayerische Rhön"
 - sPA Bayerische Hohe Rhön (ID 5526-471)
 - Biotop lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)

- ### B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie zur Pflege der Fläche (z.B. Weidemanagement).
 - Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen sowie die Begrünung rückstandlos zu entfernen. Die Folgerichtung nach endgültigem Rückbau ist „Fläche für die Landwirtschaft“.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ):
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 1.000 qm überschritten werden.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,8 m für Modulfläche
 - 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
 - 8,0 m für VideoüberwachungsanlagenGemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der gesamten Baulichen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes zulässig (siehe Planzeichnung).
 - 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)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Beginn der Baufeldbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) ab Mitte August und Abschluss vor Rückkehr des Rotmilans (*Milvus milvus*) ins Brutgebiet/Beginn der Brutzeit ab Ende Januar.
 - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 23.421 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1: Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Säume mittlerer Standorte 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 Stk.) und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 3: Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern, mit Pflanzabstand von 1,0 m-1,2 m.Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
 - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe 5,1 (Süddeutsches Hügelland und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden. Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten („Auf den Stock setzen“ bei Hecken, ca. alle 5-15 Jahre, fachgerechter Baumschnitt).
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Die Regiosaatmischung, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut muss dem Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ entstammen, die Spenderfläche bzw. der Herkunftsnachweis ist der LfU zu übermitteln.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungsphase ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen, bei Heckensträuchern ist ein Verlust von 10 % zulässig.
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatmischung (Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ Grundmischung mit Kräutern für mittlere Standorte) oder im Heudruschverfahren mit abschnittsweise Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (Mitte Mai und ab September jeden Jahres) in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
 - Innerhalb des einfließenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Säum als über den Winter stehenbleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs fächernhaft über die belebte Bodenzonen in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachentdeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig. Farbansätze oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasser-schädlichen Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswegen sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C.6.

Externe dem Vorhaben zugeordnete CEF-Flächen mit insgesamt 72.422qm für die Herstellung von Feldlerchenrevieren und Nahrungsraum für Rotmilan auf den Fl.Nrn. 2766 (TF: 10.651 qm), 2765 (TF: 28.145 qm), 3523 (18.136 qm) sowie 3358 (Teilfläche 15.490 qm) (alle Gemarkung Stetten), von den CEF-Flächen wird die Fl.Nr. 3523 im Ganzen und eine Teilfläche der Fl.Nr. 2765 (25.004 qm) als externe Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Solarpark Stetten“ zugeordnet.



- ### C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Gestaltung / Anordnung der Modulfläche**

Es sind ausschließlich biennahe Solarmodule (Lauchdichte von max. 10.500 cdm³) in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10° und 28° (von der Horizontalen (H°) ausgehend) und im Azmut zwischen 70° - 300° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischerkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.

Die Modulfläche sind, soweit durch die Hangneigungen möglich, so zu konstruieren, dass sie auf der gesamten Kantlänge und nicht nur an den Eckpunkten abtropfen können.

Schemaskizze
 - Gestaltung von Gebäuden**

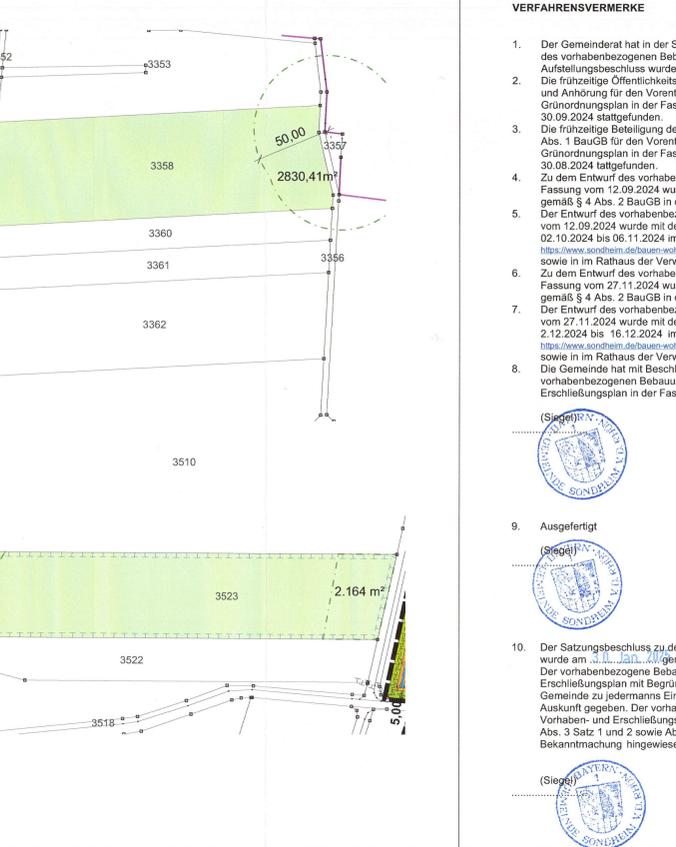
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Machendraht, 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 Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. In Bereichen des Weidereinsatzes ist eine Unterschreitung der Höhe der Zaununterkante durch eine temporäre Zäunung erlaubt. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 m x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Weidenschutz zulässig.
 - Höhenentwicklung und Gestaltung**

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
 - Werbe-/ Informationsstafeln und Beleuchtung**

Werbe-/ Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
 - Zufahrten und befestigte Flächen**

Die Gesamtlänge für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietesfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m zu den jeweiligen Teilflächen der Sondergebietesfläche nicht überschreiten.
- ### D. Allgemeine Vorschriften
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.
- ### E. Hinweise
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 ABGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze.
 - Denkmalpflege
Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.



- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 30.07.2024 bis 30.09.2024 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.07.2024 hat in der Zeit vom 30.07.2024 bis 30.09.2024 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2024 bis 06.11.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2024 bis 06.11.2024 im Internet veröffentlicht unter: <https://www.sondheim.de/werben/entwicklung/entwicklung/bauende-baueitplanverfahren> sowie im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2024 bis 16.12.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.12.2024 bis 16.12.2024 im Internet veröffentlicht unter: <https://www.sondheim.de/werben/entwicklung/entwicklung/bauende-baueitplanverfahren> sowie im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Jan. 2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.01.2025 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, den 24. Jan. 2025
- (Siegel) Thilo Wehner, Erster Bürgermeister
- Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, den 24. Jan. 2025
- (Siegel) Thilo Wehner, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
 - Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 24. Jan. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Gemeinde Sondheim v.d. Rhön, den 31. Jan. 2025
- (Siegel) Thilo Wehner, Erster Bürgermeister

