



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Fulda im Stadtteil Maberzell „Agri-PV-Anlagen am Schindgraben“

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung

Im Rahmen der der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung Agri-PV gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet Agri-PV dient der landwirtschaftlichen Nutzung seiner Flächen und der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Solarenergienutzung
- ergänzende Anlagen/Einrichtungen, die in funktionalem Bezug zur Solarenergienutzung stehen, dies sind insbesondere
 - notwendige Zuwegungen
 - Zaunanlagen
 - Trafostationen
 - Speicheranlagen
 - Wechselrichter

Unzulässig ist die Anbringung bzw. Aufstellung von Werbeanlagen jeder Art im gesamten Geltungsbereich.

Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt durch den Anbau von Beerensträuchern, die in Reihen im Wechsel mit den Solar-Trackern angepflanzt werden. Der Abstand der Pflanzreihen und der Trackerreihen beträgt jeweils 6,30 m. Die Flächen zwischen den Strauchreihen und den Solaranlagen sind als naturnahes, kräuterreiches Grünland anzulegen. Unter jeder 10. Trackerreihe ist ein Extensivacker-Streifen anzulegen (siehe Textfestsetzung Nr. 7)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Maximale Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,3, d.h. eine Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen darf in einem Umfang von maximal 30 % der Gesamtfläche des Sondergebietes erfolgen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 nicht zulässig.

Für die Solaranlagen bezieht sich die Flächeninanspruchnahme auf den Anteil der die Horizontale überdeckenden Modulfläche in der Stellung, die eine maximale Überdeckung erzeugt.

HMAX 3,50 m Maximale Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bezugshöhe ist die Oberkante des anstehenden Bodens, zu messen ist bis zum höchsten Punkt der Anlagen, maximal zulässige Höhe der Anlagen ist grundsätzlich 3,50 m. Kameramasten für die Überwachung der Anlage sind von dieser Begrenzung ausgenommen.

GFMAX 200 m² Eine Überbauung von Grundstücksfläche für Gebäude für die notwendige technische Infrastruktur darf maximal in einem Umfang von 200 m² stattfinden, mit einer maximal zulässigen Höhe der Gebäude von 4,00 m.

Maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Übersteigenschutz: 2,50 m

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen und die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentlicher Weg

Interne Erschließungswege sind als Gras- oder begrünte Schotterwege anzulegen

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche dient als Standort für den Strommast inklusive Zuwegung und Wartungsflächen zugunsten des Netzbetreibers

6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 8a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft, Anlage von naturnahem, kräuterreichem Grünland

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Flächen für den langfristigen Erhalt von Ackerwildkräutern: Auf dem äußeren 3,00 m breiten Streifen, sowie weiteren Randbereichen entlang der Innenseite der Geltungsbereichsgrenze erfolgt eine Pflege mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Ackerwildkräutern. Auf der Fläche ist, nachdem sie flach geerntet wurde, mit halber Menge eine Getreideaussaat durchzuführen. Diese erfolgt entweder im Oktober mit Wintergetreide oder im März mit Sommergetreide. Die Flächen sind jeweils zur Hälfte mit Winter- und Sommergetreide anzulegen.

2 Entsprechend ist auch jeder 10. Streifen am Fuß der Trackerreihen in einer Breite von 1,50 m anzulegen und zu pflegen.

Führt diese Pflege der Flächen hinsichtlich der Ackerwildkräuter nicht zum gewünschten Erfolg (als Referenz gelten die Vegetationsaufnahmen von BÖF-nk 2024) ist die Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren.

3 Flächen für die Entwicklung überjähriger Saumstreifen: Initial ist der Grasbestand der Streifen durch Ausbringung und leichtes Einarbeiten einer für den Standort geeigneten Kräuter-/Blumenmischung, herkunftsgesichert für das Ursprungsgebiet 21, hessisches Bergland, anzureichern. Menge Saatgut: 1-2t/m². Die Saumstreifen sind nur 1x pro Jahr ab Mitte März zu mähen. Bei besonders starker Trockenheit kann die jährliche Mahd auch ausgesetzt werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ohne Signatur im Plan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Barrierefreiheit für Kleinsäuger: Die Zaunanlage ist so zu setzen, dass unter Berücksichtigung von Bodenunebenheiten mindestens 15 cm Bodenabstand aufweist.

Schutzmaßnahmen für die Avifauna: Bauarbeiten oder vorbereitende Bodenarbeiten sollen außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. begonnen werden.

Sollte dies nicht möglich sein, müssen auf den Flächen, auf denen Arbeiten während der Brut- und Setzzeit begonnen werden sollen, rechtzeitig vor Beginn der Brutphase Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder, Ballons, oder Herstellung einer für Bodenbrüter ungeeigneten Bodenbedeckung) durchgeführt werden. Während der Brut- und Setzzeiten sind die Bauarbeiten ohne größere Unterbrechung durchzuführen. Bei Unterbrechungen von mehr als 1 Woche sind die o.g. Vergrämungsmaßnahmen erneut vorzusehen. Der Erfolg der Vergrämungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen. Vor Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen und vor Beginn der Baumaßnahmen ist außerhalb der o.g. Zeitspanne durch eine Begehung der Fläche durch eine fachlich geeignete Person der Abschluss bereits begonnener Bruten notwendig.

Maßnahmen für Reptilien

Bei Baumaßnahmen während der Wanderzeiten der Reptilien (Ende Februar bis Mitte August) sind die Baufelder durch Reptilienschutzzäune vor der Einwanderung der Tiere zu schützen.

Anlage von Reptilienhabitaten: Die Standorte sind schematisch dargestellt, günstige Plätze sind vor Ort zu konkretisieren.

Steinschüttung: 20-50 cm Steindurchmesser

Sandlinien für die Eiablage: ungewachener gelber Mauerstrand, abgerundete Körner, es kann alter Spielplatzsand verwendet werden

Bodenschutz: Der vorhandene Boden ist bei Umsetzung des Vorhabens so weit wie möglich in seinem Zustand zu erhalten. Umfangreiche Geländemodellierungen oder Veränderungen der Oberfläche sind zu vermeiden.

Bei Abtrag und Aushub insbesondere im Bereich der Kabelgräben ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Die Bauflächen sind nur bei geeigneten Witterungs-/ Bodenverhältnissen mit Fahrzeugen <7,5 t zu befahren.

Altlasten: Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen, und die übergeordnete Behörde ist zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

9. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschafter angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

10. Bindung für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als zu erhaltend dargestellten Gehölzgruppen und -flächen sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen, nach RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

11. Befristung der Nutzung / Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen 1. bis 8. verlieren mit Aufgabe der faktischen Nutzung der Sondergebietsfläche ihre Gültigkeit. Danach gilt als festgesetzte Nutzung für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 18a BauGB)** Acker, entsprechend dem ursprünglichen Ausgangszustand.

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßungen

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar.

Bodenschutz: Grundsätzlich sind bei allen baubedingt beanspruchten Flächen die DIN 18300 und die DIN 18915 als Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfunktionen zu beachten.

Altablagerungen: (Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)

Bodenenkmler: bei Erdarbeiten jederzeit Bodenenkmler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-ARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Berücksichtigung des Schwengerechts: Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücke angrenzen, ist das Schwengerecht gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachGb) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)** in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 "Agri-PV-Anlagen am Schindgraben" der Stadt Fulda wurde gemäß § 2 BauGB durch Versammlung der Stadtverordneten am beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt. Sie erhielten bis einschließlich Gelegenheit zur Äußerung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

3. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden, wurden durch die Versammlung der Stadtverordneten am behandelt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom wurde gebilligt, die Offenlegung beschlossen.

4. Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet auf der Seite der Stadt Fulda veröffentlicht. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am auf der Internetseite der Stadt Fulda sowie in der Fuldaer Zeitung. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht konnte außerdem im Rathaus der Stadt Fulda eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich.

5. Prüfung der Stellungnahmen
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, wurden durch die Versammlung der Stadtverordneten am behandelt.

6. Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Agri-PV-Anlagen am Schindgraben" in der Fassung vom ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am durch die Versammlung der Stadtverordneten beschlossen worden.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

.....
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

.....
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

7. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Agri-PV-Anlagen am Schindgraben", bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in sowie im Internet auf der Seite der Stadt Fulda bekannt gemacht worden. Den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht kann jedermann auf der Internetseite der Stadt Fulda sowie im Bauamt der Stadt Fulda während der Sprechzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft erlangen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Agri-PV-Anlagen am Schindgraben" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

.....
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Fulda, den
Amt für Bodenmanagement Fulda

