

**Gemeinde Röthlein
Gemeindeteil Heidenfeld**

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN
mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

„SOLARKRAFTWERK AM BIENENHAUS“

**BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**



Röthlein, den 24.06.2024, 11.03.2025, -23.09.2025

Projekt:

**Gemeinde Röthlein
Gemeindeteil Heidenfeld**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarkraftwerk am Bienenhaus“**

Vorhabensträger:

Solarkraftwerk Röthlein GmbH & Co KG
Gräseinsgasse 1
97509 Kolitzheim-OT Zeilitzheim

Auftragnehmer

FMP architectural design GmbH
Karl-Götz-Straße 5
97424 Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL 1	
Begründung	
1. Einleitung	4
1.1.Lage und Beschreibung des Plangebiets	4
2. Allgemeine Bemerkungen	4
2.1.Planungserfordernis und Planungsziele	4
2.2.Verfahrensablauf	5
3. Festsetzungen.....	6
3.1.Art der baulichen Nutzung	6
3.2.Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3.Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4.Einfriedungen.....	7
3.5.Niederschlagswasser.....	7
4. Grünordnung	8
4.1.Bestand.....	8
4.2.Artenschutz.....	8
4.3.Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5. Verkehrserschließung	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise.....	10
7.1.Denkmalschutz	10
7.2.Kampfmittel.....	10
8. Kosten	11
9. Zusammenfassung.....	11
Teil 2	
Umweltbericht.....	12
Anhang 1 (saP)	
Anhang 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan)	

Teil 1

Begründung

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet besteht aus dem Grundstück Fl.-Nr. 764, Gemarkung Heidenfeld, in der Gemeinde Röthlein. Das Grundstück befindet sich z. Zt. in Privatbesitz. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabensträger wurde ein langfristiger Pachtvertrag, mit Vertragsbeginn ab Inbetriebnahme des Solarkraftwerks abgeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Süden leicht ab. Es wurde zur Kies- und Sandgewinnung genutzt und ist mittlerweile wieder verfüllt. Als Folgenutzung der Kies- und Sandausbeute ist Ackerland festgesetzt. Aktuell wird es nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen hier eine Altgrasflur auf.

Über die Verlängerung der Straße „Elmußweg“ ist das Plangebiet von Osten erreichbar, über den Spiesheimer Weg und dann weiter über den Flurweg Fl.-Nr. 790 ist das Plangebiet von Osten erschlossen.

Im Norden wird das Plangebiet ebenfalls von Ödland begrenzt. Nordöstlich befindet sich das Betriebsgelände der Bayer. Asphaltmischwerke (BAM). Im Osten grenzt Ackerland an. Im westlichen Anschluss liegt die Bachaue mit dem Gernsee. Südlich befinden sich gärtnerisch genutzte Areale.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Durch die Regelungen des EEG (§ 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023) vom 28.07.2022 und dem daraus folgenden, gestiegenen Interesse für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, unterstützt die Gemeinde, gemäß ihren Möglichkeiten das Bestreben, den Anteil von erneuerbaren Energieformen zur allgemeinen Stromversorgung zu erhöhen. Dies liegt auch im öffentlichen Interesse (§1 Abs. 6 Ziffer 7f BauGB).

Sie hat deshalb im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewählt und geprüft. Das Änderungsverfahren ist mittlerweile mit der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt und ihrer Bekanntmachung am 13.12.2024 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgewählte Grundstück Fl.-Nr. 764 erfüllt die zugrunde gelegten Auswahlkriterien und damit sowohl die gemeindlichen, als auch die regionalen Ziele.

Der Standort nutzt eine für die Landwirtschaft nur bedingt geeignete Fläche in unmittelbarer Nähe einer intensiven gewerblichen Nutzung (Asphaltmischwerk) und bündelt damit Einrichtungen an einem ohnehin schon vorbelasteten Gemarkungsteil.

Die geplante Sondergebietsnutzung fügt sich in die örtliche Topographie ein und wird durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden.

2.2. Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 17.05.2023 beantragte die Solarkraftwerk Röthlein GmbH & KG (Vorhabensträger) bei der Gemeinde Röthlein, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 764 (Fläche A) und den Grundstücken Fl.-Nrn. 930 und 931 (Fläche B), Gemarkung Heidenfeld, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den unter Pkt. 2.1 genannten Zielsetzungen aufzustellen.

In einem Kostenübernahmevertrag vom 13.06.2023 verpflichtet sich die Gemeinde Röthlein, ein Bauleitplanungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem vorgenannten Grundstück durchzuführen. Der Vorhabensträger erarbeitet die städtebauliche Planung mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan und verpflichtet sich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Kosten und aller weiteren Verpflichtungen, gemäß der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag. Die Gemeinde macht sich die städtebauliche Konzeption des Vorhabensträgers zu Eigen.

Die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Röthlein und dem Vorhabensträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, mit Festsetzung einer entsprechenden Frist verbindlich geregelt.

Da sich jedoch im Zuge des Änderungsverfahrens für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits abzeichnete, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 930 und 931 für eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen nicht geeignet sind, beschloss der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarkraftwerk am Bienenhaus“ als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ lediglich für das Grundstück Fl.-Nr. 764, um den Anforderungen einer Versorgung mit regenerativ erzeugter Energie und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Nordwesten: Die südöstliche Grenze von Grundstück Fl.-Nr. 765.

Im Nordosten und Osten: Die südwestliche bzw. westliche Grenze des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 778.

Im Süden: Die nördliche Grenze des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 763

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Sie stellt das Grundstück als „Sonderbauflächen“ dar. Das Grundstück wird bezüglich der geplanten Nutzungen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung künftig als „Sondergebiet Photovoltaik“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung eine Fläche für „sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ fest. Damit ist die Nutzung des Grundstücks eindeutig definiert. Es ist nur die Errichtung von Photovoltaikanlagen, sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Batteriespeicher, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen allgemein zulässig. Andere Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, inmitten der freien Landschaft, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl

Für „sonstige Sondergebiete“ liegt die Höchstgrenze der GRZ bei 0,8. Mit dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist auf Ackerland und intensiv genutztem Grünland kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich, wenn u.a. eine GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Die Grundflächenzahl wird deshalb mit einer Höchstgrenze von 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist gemäß §19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die gesamte Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, da die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stark eingeschränkt sind.

Gleichzeitig wird der Mindestabstand (>3,0m) der Modulreihen zueinander festgesetzt. Dies trägt ebenfalls zu einer verträglichen Einfügung in den Außenbereich bei.

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Module und der Nebengebäude darf eine Höhe von 4,0m nicht überschreiten. Gleichzeitig darf bei der Aufstellung der Module ein Mindestabstand von 1,0m zur OK-Gelände nicht unterschritten werden. Damit gehen diese Festsetzungen noch über den in den „Bau- und landesplanerischen Hinweisen zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ dargelegten Bedingungen hinaus und dient einer leichteren Beweidung durch unterschiedliche Schafrassen.

Nach Beendigung der Nutzung des Grundstücks für die Erzeugung erneuerbarer Energie mit dem Rückbau der Stromerzeugungsanlagen ist die Nutzung des Grundstücks für die Landwirtschaft wieder allgemein zulässig.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche sind die Solarmodule sowie alle zugehörigen Nebenanlagen incl. der Einfriedungen zu errichten.

Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet	38.575 m ² (83,9%)
CEF-Ausgleichsfläche	7.420 m ² (16,1%)
Gesamt	45.995 m ² (100%)

3.4. Einfriedungen

Das Solarkraftwerk darf bei Bedarf eingefriedet werden. Die Einfriedungen sind optisch durchlässig auszuführen. Wandelemente sind nicht zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes dürfen sie jedoch keine Sockel erhalten, die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die max. zulässige Zaunhöhe von 2,50 m incl. eines Übersteigschutzes darf nicht überschritten werden. Weiterhin wird mit dieser Höhe der optische Eindruck einer Einmauerung vermieden. Zudem passt sie sich den Einfriedungshöhen der näheren Umgebung an.

3.5. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten. Dazu sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stell-

flächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und die Dachflächen der Nebenanlagen zu begrünen.

Damit soll der Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich abgeschwächt werden. Mit dieser Maßnahme wird die Regenwasserrückhaltung sowie durch eine verlangsamte Verdunstung das Kleinklima nicht wesentlich verschlechtert.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Der Geltungsbereich stellt sich heute, nach Beendigung und Verfüllung der Kiesabbau, als Brachfläche dar. Der Südostrand wird durch zwei, temporär wasserführende Feuchtbereiche bestimmt.

Ursprünglich war im Genehmigungsbescheid für die Sand- und Kiesausbeute aus dem Jahr 2011 die Herstellung von landwirtschaftlicher Nutzfläche als Rekultivierungsziel vorgesehen. Der Schriftverkehr vom Oktober 2021 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Schweinfurt und der Firma N-ergie, Nürnberg belegt jedoch, dass für das Jahr 2022 die Ansaat einer Blühsamenmischung abgesprochen war. Insbesondere wurde mit mail vom 12.10.2021 durch die UNB festgehalten:

- *„Für Ihre Zwecke ist das Saatgut Nr. 23 Blühende Landschaft Süd besser geeignet. **Hiermit werden sich keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Wiederbewirtschaftung ist möglich.***
- *Bitte die angegebenen Pflegehinweise beachten. Bei dieser Saatgutmischung ist wichtig, dass nicht gemäht wird, da sich so Winterquartiere ergeben. Lediglich Ampfer- und Distelplatten entfernen.*
- *Bei der Ansaat beachten, dass sie vor März eine Schwarzbrache anlegen, oder bereits vor März ansähen, um zu verhindern, dass sich bodenbrütende Vögel ansiedeln.“*

Somit wurde das Grundstück bereits ab Frühjahr 2022 für eine spätere Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage vorbereitet. Es ist daher bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht von dem heute vorhandenen Ödland sondern von der Vorgängernutzung auszugehen. Damit wird bei Einhaltung der in den „Bau- und landesplanerischen Hinweisen zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 genannten Kriterien, kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

4.2. Artenschutz

Im Zeitraum vom 05.03.2023 bis zum 01.07.2023 fanden im Rahmen einer speziellen artenrechtlichen Prüfung 8 Begehungen statt (saP, sh. Anhang 1, rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans). Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die schutzwürdigen Arten Schwarzkehlchen, Blaukehlchen und Schafstelze festgestellt, am Nordrand - knapp außerhalb - die Dorngras-

mücke. Die darin empfohlenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es sind dies:

- Keine Errichtung des Solarkraftwerks im Zeitraum von März bis September.
- Erhalt eines Grünstreifens (CEF-Ausgleichsfläche) am Südrand des Geltungsbereichs in einer Größe von ca. 0,7 ha.
- Erhalt der vorh. Schilfbestände und Saumbereiche
- Schaffung von 4 Singwarten

Sollte die Errichtung des Solarkraftwerks jedoch im vorgenannten Zeitraum erfolgen, sind zusätzlich Vergrämuungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen der CEF-Ausgleichsfläche durchzuführen.

Die CEF-Fläche ist während der Bauzeit mittels einer Einzäunung vor Befahren und Ablagerung von Baumaterial zu schützen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Eingrünung der gesamten Anlage gemäß dem abgedruckten Pflanzschema herzustellen.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen des Plangebiets, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßem, autochtonem Regio-Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 20 %, Ursprungsgebiet 11), anzusäen und abschnittsweise (d. h. jeweils maximal 80 % mähen, 20 % stehen lassen) durch Mahd frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.

Es darf auch eine standortangepasste Beweidung durchgeführt werden.

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Anwendung von Dünge- bzw. Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Klärschlamm ist nicht zulässig. Die Reinigung der Anlagen hat mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zu erfolgen.

Mit der Einhaltung der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Anlagenanforderungen gemäß § 37 Abs. 1a, Ziffer 2

GRZ < 0,6

Entfernen des Mahdguts von der Fläche

Keine Pflanzenschutz- und Düngemittel, sowie Reinigung mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln

werden die für ausschreibungspflichtige Anlagen erforderlichen Mindestkriterien, die zur Teilnahme an einem Zuschlagsverfahren ab dem 01.08.2024 berechtigten, erfüllt.

5. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann von Osten über den Anwandweg Fl.-Nr. 790 an den Spiesheimer Weg angeschlossen werden. Die Erschließung ist damit gesichert. Grundsätzlich ist die Errichtung von max. zwei Zufahrten an beliebiger Stelle, mit max. 6,0 m Zufahrtbreite und damit verbundener Unterbrechung der Randeingrünung gestattet. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Bedarfszufahrt durch die CEF-Fläche, z. B. für Rettungsfahrzeuge oder zur Pflege der CEF-Fläche angelegt wird. Die Hauptzufahrt hat jedoch vom Weggrundstück Fl.-Nr. 790 aus zu erfolgen.

6. Ver- und Entsorgung

Der erzeugte Strom wird über Erdverkabelungen dem Umspannwerk Heidenfeld zugeführt. Über dieses Umspannwerk wird der erzeugte Strom in das Netz eingespeist. Der Energieversorger für das Vorhabensgebiet ist die ÜZ Mainfranken.

Eine Schmutzwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung und Verdunstung.

Die Entsorgung von Abfällen etc. ist nicht erforderlich.

7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

7.2. Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmitteln ist relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht. Die entsprechende Überprüfung obliegt dem Vorhabensträger vor Baubeginn.

7.3. Altlasten

Durch den vorhergehenden Kiesabbau und die nachfolgende Verfüllung mit unbedenklichem Material ist das Antreffen von Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen dennoch Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenveränderungen, Hausmüllablagerungen, etc.) schließen

lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§202 BauGB) zu behandeln.

8. Kosten

Der Gemeinde Röthlein entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Mit dem Kostenübernahmevertrag vom 13.06.2023 hat sich der Vorhabensträger bereits verpflichtet, die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren vollständig zu übernehmen.

Falls weitere Erschließungskosten anfallen sollten (z. B. Wasserversorgung, Telekommunikation), werden diese gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben und direkt mit dem Vorhabensträger abgerechnet.

9. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung aus regenerativer Energie soll im Gemeindeteil Heidenfeld eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück wurde bisher für die Kiesgewinnung genutzt und ist nun wieder verfüllt und nicht landwirtschaftlich genutzt (Ödland).

Durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Begrünungs- und Pflegemaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert sowie der Artenschutz gewährleistet.

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans „Solarkraftwerk am Bienenhaus“ schafft mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Errichtung solcher Anlagen liegt gem. § 2 EEG im öffentlichen Interesse und geht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung konform. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mittlerweile durch das Landratsamt Schweinfurt genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 13.12.2024.

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung:

- die Berücksichtigung von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

Darstellungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft sind für den Planungsbereich im Regionalplan „Main-Rhön“ nicht enthalten.

In der Planungshilfe der Regierung von Unterfranken für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom 09.02.2023 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als eine Fläche mit geringem Raumwiderstand bewertet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Boden

Durch Festsetzungen zur Begrünung und der geringen Bodenversiegelung sowie der Vermeidung von erheblichen Erdbewegungen wird die Speicher- und Regelfunktion der Böden nur unerheblich beeinträchtigt. Ebenso wird der Zinkeintrag durch mögliche Rammfundamentierungen minimiert.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Die Festsetzungen zur Fundamentierung der Module stellen sicher, dass das Grundwasser gemäß den Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone II geschützt und die Verdichtung des Bodens nahezu ausgeschlossen ist.

Die Bodenschutzverordnung wird beachtet.

3.2. Klima /Luft

Durch die Planung werden keine Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete berührt, die der Frischluftversorgung räumlich anschließen-der Siedlungsgebiete dienen.

3.3. Wasser

Der Abfluss des Oberflächenwassers wird durch die Planung nicht verändert. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten und der Oberflächenabfluss vermindert. Der Verlust an Infiltrationsfläche und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate bleibt damit vergleichsweise gering.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zusätzliche Abwässer und Abfälle fallen nicht an.

3.4. Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die erforderlichen Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

3.5. Mensch insb. Gesundheit

Mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar-energie – Nutzung erneuerbarer Energien“ sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

3.6. Landschaft/Landschaftsbild

Durch die Standortwahl sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Höhenbegrenzungen werden die Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild minimiert.

3.7. Kultur- und Sachgüter

Bei dem gewählten Standort werden Kultur und Sachgüter nicht beeinträchtigt.

3.8. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die einzelnen Belange, wenn überhaupt, an diesem Standort nur geringfügig beeinträchtigt sind.

4. Prognose Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der an diesem Standort, mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung können vorhandene Standortvorteile nicht genutzt werden, da andere Standorte erst geschaffen oder aufwändig kompensiert werden müssen.

5. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen erforderlich. Sie sind innerhalb des Planungsgebiets realisierbar. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort wurde im Zuge eines umfassenden Auswahlverfahrens innerhalb des Gemeindegebiets gefunden. Es wurden mehrere geeignete Standorte definiert, für die nun, je nach Bedarf, Baurecht geschaffen werden soll.

7. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Es erfolgt deshalb eine Einzelbewertung des vorhandenen natürlichen Potentials. Dazu wurde herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Röthlein
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2007
- eigene Erhebungen
- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan

8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltbelastungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft mit der Neuausweisung eines Sondergebiets die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

Röthlein, den 24. September 2024, 11. März 2025, 23. September 2025

**Gemeinde Röthlein
Gemeindeteil Heidenfeld**

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN
mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

„SOLARKRAFTWERK AM BIENENHAUS“

**BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**



Röthlein, den 24.06.2024, 11.03.2025, -23.09.2025

Projekt:

**Gemeinde Röthlein
Gemeindeteil Heidenfeld**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarkraftwerk am Bienenhaus“**

Vorhabensträger:

Solarkraftwerk Röthlein GmbH & Co KG
Gräseinsgasse 1
97509 Kolitzheim-OT Zeilitzheim

Auftragnehmer

FMP architectural design GmbH
Karl-Götz-Straße 5
97424 Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL 1	
Begründung	
1. Einleitung	4
1.1.Lage und Beschreibung des Plangebiets	4
2. Allgemeine Bemerkungen	4
2.1.Planungserfordernis und Planungsziele	4
2.2.Verfahrensablauf	5
3. Festsetzungen.....	6
3.1.Art der baulichen Nutzung	6
3.2.Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3.Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4.Einfriedungen.....	7
3.5.Niederschlagswasser.....	7
4. Grünordnung	8
4.1.Bestand.....	8
4.2.Artenschutz.....	8
4.3.Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5. Verkehrserschließung	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise.....	10
7.1.Denkmalschutz	10
7.2.Kampfmittel.....	10
8. Kosten	11
9. Zusammenfassung.....	11
Teil 2	
Umweltbericht.....	12
Anhang 1 (saP)	
Anhang 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan)	

Teil 1

Begründung

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet besteht aus dem Grundstück Fl.-Nr. 764, Gemarkung Heidenfeld, in der Gemeinde Röthlein. Das Grundstück befindet sich z. Zt. in Privatbesitz. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabensträger wurde ein langfristiger Pachtvertrag, mit Vertragsbeginn ab Inbetriebnahme des Solarkraftwerks abgeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Süden leicht ab. Es wurde zur Kies- und Sandgewinnung genutzt und ist mittlerweile wieder verfüllt. Als Folgenutzung der Kies- und Sandausbeute ist Ackerland festgesetzt. Aktuell wird es nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen hier eine Altgrasflur auf.

Über die Verlängerung der Straße „Elmußweg“ ist das Plangebiet von Osten erreichbar, über den Spiesheimer Weg und dann weiter über den Flurweg Fl.-Nr. 790 ist das Plangebiet von Osten erschlossen.

Im Norden wird das Plangebiet ebenfalls von Ödland begrenzt. Nordöstlich befindet sich das Betriebsgelände der Bayer. Asphaltmischwerke (BAM). Im Osten grenzt Ackerland an. Im westlichen Anschluss liegt die Bachaue mit dem Gernsee. Südlich befinden sich gärtnerisch genutzte Areale.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Durch die Regelungen des EEG (§ 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023) vom 28.07.2022 und dem daraus folgenden, gestiegenen Interesse für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, unterstützt die Gemeinde, gemäß ihren Möglichkeiten das Bestreben, den Anteil von erneuerbaren Energieformen zur allgemeinen Stromversorgung zu erhöhen. Dies liegt auch im öffentlichen Interesse (§1 Abs. 6 Ziffer 7f BauGB).

Sie hat deshalb im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewählt und geprüft. Das Änderungsverfahren ist mittlerweile mit der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt und ihrer Bekanntmachung am 13.12.2024 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgewählte Grundstück Fl.-Nr. 764 erfüllt die zugrunde gelegten Auswahlkriterien und damit sowohl die gemeindlichen, als auch die regionalen Ziele.

Der Standort nutzt eine für die Landwirtschaft nur bedingt geeignete Fläche in unmittelbarer Nähe einer intensiven gewerblichen Nutzung (Asphaltmischwerk) und bündelt damit Einrichtungen an einem ohnehin schon vorbelasteten Gemarkungsteil.

Die geplante Sondergebietsnutzung fügt sich in die örtliche Topographie ein und wird durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden.

2.2. Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 17.05.2023 beantragte die Solarkraftwerk Röthlein GmbH & KG (Vorhabensträger) bei der Gemeinde Röthlein, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 764 (Fläche A) und den Grundstücken Fl.-Nrn. 930 und 931 (Fläche B), Gemarkung Heidenfeld, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den unter Pkt. 2.1 genannten Zielsetzungen aufzustellen.

In einem Kostenübernahmevertrag vom 13.06.2023 verpflichtet sich die Gemeinde Röthlein, ein Bauleitplanungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem vorgenannten Grundstück durchzuführen. Der Vorhabensträger erarbeitet die städtebauliche Planung mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan und verpflichtet sich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Kosten und aller weiteren Verpflichtungen, gemäß der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag. Die Gemeinde macht sich die städtebauliche Konzeption des Vorhabensträgers zu Eigen.

Die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Röthlein und dem Vorhabensträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, mit Festsetzung einer entsprechenden Frist verbindlich geregelt.

Da sich jedoch im Zuge des Änderungsverfahrens für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits abzeichnete, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 930 und 931 für eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen nicht geeignet sind, beschloss der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarkraftwerk am Bienenhaus“ als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ lediglich für das Grundstück Fl.-Nr. 764, um den Anforderungen einer Versorgung mit regenerativ erzeugter Energie und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Nordwesten: Die südöstliche Grenze von Grundstück Fl.-Nr. 765.

Im Nordosten und Osten: Die südwestliche bzw. westliche Grenze des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 778.

Im Süden: Die nördliche Grenze des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 763

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Sie stellt das Grundstück als „Sonderbauflächen“ dar. Das Grundstück wird bezüglich der geplanten Nutzungen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung künftig als „Sondergebiet Photovoltaik“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung eine Fläche für „sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ fest. Damit ist die Nutzung des Grundstücks eindeutig definiert. Es ist nur die Errichtung von Photovoltaikanlagen, sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Batteriespeicher, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen allgemein zulässig. Andere Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, inmitten der freien Landschaft, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl

Für „sonstige Sondergebiete“ liegt die Höchstgrenze der GRZ bei 0,8. Mit dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist auf Ackerland und intensiv genutztem Grünland kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich, wenn u.a. eine GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Die Grundflächenzahl wird deshalb mit einer Höchstgrenze von 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist gemäß §19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die gesamte Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, da die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stark eingeschränkt sind.

Gleichzeitig wird der Mindestabstand (>3,0m) der Modulreihen zueinander festgesetzt. Dies trägt ebenfalls zu einer verträglichen Einfügung in den Außenbereich bei.

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Module und der Nebengebäude darf eine Höhe von 4,0m nicht überschreiten. Gleichzeitig darf bei der Aufstellung der Module ein Mindestabstand von 1,0m zur OK-Gelände nicht unterschritten werden. Damit gehen diese Festsetzungen noch über den in den „Bau- und landesplanerischen Hinweisen zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ dargelegten Bedingungen hinaus und dient einer leichteren Beweidung durch unterschiedliche Schafrassen.

Nach Beendigung der Nutzung des Grundstücks für die Erzeugung erneuerbarer Energie mit dem Rückbau der Stromerzeugungsanlagen ist die Nutzung des Grundstücks für die Landwirtschaft wieder allgemein zulässig.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche sind die Solarmodule sowie alle zugehörigen Nebenanlagen incl. der Einfriedungen zu errichten.

Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet	38.575 m ² (83,9%)
CEF-Ausgleichsfläche	7.420 m ² (16,1%)
Gesamt	45.995 m ² (100%)

3.4. Einfriedungen

Das Solarkraftwerk darf bei Bedarf eingefriedet werden. Die Einfriedungen sind optisch durchlässig auszuführen. Wandelemente sind nicht zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes dürfen sie jedoch keine Sockel erhalten, die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die max. zulässige Zaunhöhe von 2,50 m incl. eines Übersteigschutzes darf nicht überschritten werden. Weiterhin wird mit dieser Höhe der optische Eindruck einer Einmauerung vermieden. Zudem passt sie sich den Einfriedungshöhen der näheren Umgebung an.

3.5. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten. Dazu sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stell-

flächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und die Dachflächen der Nebenanlagen zu begrünen.

Damit soll der Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich abgeschwächt werden. Mit dieser Maßnahme wird die Regenwasserrückhaltung sowie durch eine verlangsamte Verdunstung das Kleinklima nicht wesentlich verschlechtert.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Der Geltungsbereich stellt sich heute, nach Beendigung und Verfüllung der Kiesabbau, als Brachfläche dar. Der Südostrand wird durch zwei, temporär wasserführende Feuchtbereiche bestimmt.

Ursprünglich war im Genehmigungsbescheid für die Sand- und Kiesausbeute aus dem Jahr 2011 die Herstellung von landwirtschaftlicher Nutzfläche als Rekultivierungsziel vorgesehen. Der Schriftverkehr vom Oktober 2021 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Schweinfurt und der Firma N-ergie, Nürnberg belegt jedoch, dass für das Jahr 2022 die Ansaat einer Blühsamenmischung abgesprochen war. Insbesondere wurde mit mail vom 12.10.2021 durch die UNB festgehalten:

- *„Für Ihre Zwecke ist das Saatgut Nr. 23 Blühende Landschaft Süd besser geeignet. **Hiermit werden sich keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Wiederbewirtschaftung ist möglich.***
- *Bitte die angegebenen Pflegehinweise beachten. Bei dieser Saatgutmischung ist wichtig, dass nicht gemäht wird, da sich so Winterquartiere ergeben. Lediglich Ampfer- und Distelplatten entfernen.*
- *Bei der Ansaat beachten, dass sie vor März eine Schwarzbrache anlegen, oder bereits vor März ansähen, um zu verhindern, dass sich bodenbrütende Vögel ansiedeln.“*

Somit wurde das Grundstück bereits ab Frühjahr 2022 für eine spätere Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage vorbereitet. Es ist daher bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht von dem heute vorhandenen Ödland sondern von der Vorgängernutzung auszugehen. Damit wird bei Einhaltung der in den „Bau- und landesplanerischen Hinweisen zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 genannten Kriterien, kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

4.2. Artenschutz

Im Zeitraum vom 05.03.2023 bis zum 01.07.2023 fanden im Rahmen einer speziellen artenrechtlichen Prüfung 8 Begehungen statt (saP, sh. Anhang 1, rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans). Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die schutzwürdigen Arten Schwarzkehlchen, Blaukehlchen und Schafstelze festgestellt, am Nordrand - knapp außerhalb - die Dorngras-

mücke. Die darin empfohlenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es sind dies:

- Keine Errichtung des Solarkraftwerks im Zeitraum von März bis September.
- Erhalt eines Grünstreifens (CEF-Ausgleichsfläche) am Südrand des Geltungsbereichs in einer Größe von ca. 0,7 ha.
- Erhalt der vorh. Schilfbestände und Saumbereiche
- Schaffung von 4 Singwarten

Sollte die Errichtung des Solarkraftwerks jedoch im vorgenannten Zeitraum erfolgen, sind zusätzlich Vergrämuungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen der CEF-Ausgleichsfläche durchzuführen.

Die CEF-Fläche ist während der Bauzeit mittels einer Einzäunung vor Befahren und Ablagerung von Baumaterial zu schützen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Eingrünung der gesamten Anlage gemäß dem abgedruckten Pflanzschema herzustellen.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen des Plangebiets, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßem, autochtonem Regio-Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 20 %, Ursprungsgebiet 11), anzusäen und abschnittsweise (d. h. jeweils maximal 80 % mähen, 20 % stehen lassen) durch Mahd frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.

Es darf auch eine standortangepasste Beweidung durchgeführt werden.

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Anwendung von Dünge- bzw. Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Klärschlamm ist nicht zulässig. Die Reinigung der Anlagen hat mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zu erfolgen.

Mit der Einhaltung der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Anlagenanforderungen gemäß § 37 Abs. 1a, Ziffer 2

GRZ < 0,6

Entfernen des Mahdguts von der Fläche

Keine Pflanzenschutz- und Düngemittel, sowie Reinigung mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln

werden die für ausschreibungspflichtige Anlagen erforderlichen Mindestkriterien, die zur Teilnahme an einem Zuschlagsverfahren ab dem 01.08.2024 berechtigten, erfüllt.

5. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann von Osten über den Anwandweg Fl.-Nr. 790 an den Spiesheimer Weg angeschlossen werden. Die Erschließung ist damit gesichert. Grundsätzlich ist die Errichtung von max. zwei Zufahrten an beliebiger Stelle, mit max. 6,0 m Zufahrtbreite und damit verbundener Unterbrechung der Randeingrünung gestattet. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Bedarfszufahrt durch die CEF-Fläche, z. B. für Rettungsfahrzeuge oder zur Pflege der CEF-Fläche angelegt wird. Die Hauptzufahrt hat jedoch vom Weggrundstück Fl.-Nr. 790 aus zu erfolgen.

6. Ver- und Entsorgung

Der erzeugte Strom wird über Erdverkabelungen dem Umspannwerk Heidenfeld zugeführt. Über dieses Umspannwerk wird der erzeugte Strom in das Netz eingespeist. Der Energieversorger für das Vorhabensgebiet ist die ÜZ Mainfranken.

Eine Schmutzwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung und Verdunstung.

Die Entsorgung von Abfällen etc. ist nicht erforderlich.

7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

7.2. Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmitteln ist relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht. Die entsprechende Überprüfung obliegt dem Vorhabensträger vor Baubeginn.

7.3. Altlasten

Durch den vorhergehenden Kiesabbau und die nachfolgende Verfüllung mit unbedenklichem Material ist das Antreffen von Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen dennoch Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenveränderungen, Hausmüllablagerungen, etc.) schließen

lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§202 BauGB) zu behandeln.

8. Kosten

Der Gemeinde Röthlein entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Mit dem Kostenübernahmevertrag vom 13.06.2023 hat sich der Vorhabensträger bereits verpflichtet, die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren vollständig zu übernehmen.

Falls weitere Erschließungskosten anfallen sollten (z. B. Wasserversorgung, Telekommunikation), werden diese gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben und direkt mit dem Vorhabensträger abgerechnet.

9. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung aus regenerativer Energie soll im Gemeindeteil Heidenfeld eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück wurde bisher für die Kiesgewinnung genutzt und ist nun wieder verfüllt und nicht landwirtschaftlich genutzt (Ödland).

Durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Begrünungs- und Pflegemaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert sowie der Artenschutz gewährleistet.

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans „Solarkraftwerk am Bienenhaus“ schafft mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Errichtung solcher Anlagen liegt gem. § 2 EEG im öffentlichen Interesse und geht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung konform. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mittlerweile durch das Landratsamt Schweinfurt genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 13.12.2024.

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung:

- die Berücksichtigung von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

Darstellungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft sind für den Planungsbe-
reich im Regionalplan „Main-Rhön“ nicht enthalten.

In der Planungshilfe der Regierung von Unterfranken für Photovoltaik-Freiflä-
chenanlagen vom 09.02.2023 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als
eine Fläche mit geringem Raumwiderstand bewertet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Boden

Durch Festsetzungen zur Begrünung und der geringen Bodenversiege-
lung sowie der Vermeidung von erheblichen Erdbewegungen wird die
Speicher- und Regelfunktion der Böden nur unerheblich beeinträchtigt.
Ebenso wird der Zinkeintrag durch mögliche Rammfundamentierungen
minimiert.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen
keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Die Festsetzungen zur Fundamentierung der Module stellen sicher, dass
das Grundwasser gemäß den Anforderungen für die Trinkwasserschutz-
zone II geschützt und die Verdichtung des Bodens nahezu ausgeschlos-
sen ist.

Die Bodenschutzverordnung wird beachtet.

3.2. Klima /Luft

Durch die Planung werden keine Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete berührt, die der Frischluftversorgung räumlich anschließen-der Siedlungsgebiete dienen.

3.3. Wasser

Der Abfluss des Oberflächenwassers wird durch die Planung nicht verändert. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten und der Oberflächenabfluss vermindert. Der Verlust an Infiltrationsfläche und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate bleibt damit vergleichsweise gering. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Zusätzliche Abwässer und Abfälle fallen nicht an.

3.4. Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die erforderlichen Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

3.5. Mensch insb. Gesundheit

Mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar-energie – Nutzung erneuerbarer Energien“ sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

3.6. Landschaft/Landschaftsbild

Durch die Standortwahl sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Höhenbegrenzungen werden die Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild minimiert.

3.7. Kultur- und Sachgüter

Bei dem gewählten Standort werden Kultur und Sachgüter nicht beeinträchtigt.

3.8. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die einzelnen Belange, wenn überhaupt, an diesem Standort nur geringfügig beeinträchtigt sind.

4. Prognose Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der an diesem Standort, mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung können vorhandene Standortvorteile nicht genutzt werden, da andere Standorte erst geschaffen oder aufwändig kompensiert werden müssen.

5. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen erforderlich. Sie sind innerhalb des Planungsgebiets realisierbar. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort wurde im Zuge eines umfassenden Auswahlverfahrens innerhalb des Gemeindegebiets gefunden. Es wurden mehrere geeignete Standorte definiert, für die nun, je nach Bedarf, Baurecht geschaffen werden soll.

7. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Es erfolgt deshalb eine Einzelbewertung des vorhandenen natürlichen Potentials. Dazu wurde herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Röthlein
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2007
- eigene Erhebungen
- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan

8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltbelastungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft mit der Neuausweisung eines Sondergebiets die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

Röthlein, den 24. September 2024, 11. März 2025, 23. September 2025

**Gemeinde Röthlein
Gemeindeteil Heidenfeld**

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN
mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

„SOLARKRAFTWERK AM BIENENHAUS“

**BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**



Röthlein, den 24.06.2024, 11.03.2025, -23.09.2025

Projekt:

**Gemeinde Röthlein
Gemeindeteil Heidenfeld**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarkraftwerk am Bienenhaus“**

Vorhabensträger:

Solarkraftwerk Röthlein GmbH & Co KG
Gräseinsgasse 1
97509 Kolitzheim-OT Zeilitzheim

Auftragnehmer

FMP architectural design GmbH
Karl-Götz-Straße 5
97424 Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL 1	
Begründung	
1. Einleitung	4
1.1.Lage und Beschreibung des Plangebiets	4
2. Allgemeine Bemerkungen	4
2.1.Planungserfordernis und Planungsziele	4
2.2.Verfahrensablauf	5
3. Festsetzungen.....	6
3.1.Art der baulichen Nutzung	6
3.2.Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3.Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4.Einfriedungen.....	7
3.5.Niederschlagswasser.....	7
4. Grünordnung	8
4.1.Bestand.....	8
4.2.Artenschutz.....	8
4.3.Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5. Verkehrserschließung	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise.....	10
7.1.Denkmalschutz	10
7.2.Kampfmittel.....	10
8. Kosten	11
9. Zusammenfassung.....	11
Teil 2	
Umweltbericht.....	12
Anhang 1 (saP)	
Anhang 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan)	

Teil 1

Begründung

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet besteht aus dem Grundstück Fl.-Nr. 764, Gemarkung Heidenfeld, in der Gemeinde Röthlein. Das Grundstück befindet sich z. Zt. in Privatbesitz. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabensträger wurde ein langfristiger Pachtvertrag, mit Vertragsbeginn ab Inbetriebnahme des Solarkraftwerks abgeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Süden leicht ab. Es wurde zur Kies- und Sandgewinnung genutzt und ist mittlerweile wieder verfüllt. Als Folgenutzung der Kies- und Sandausbeute ist Ackerland festgesetzt. Aktuell wird es nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen hier eine Altgrasflur auf.

Über die Verlängerung der Straße „Elmußweg“ ist das Plangebiet von Osten erreichbar, über den Spiesheimer Weg und dann weiter über den Flurweg Fl.-Nr. 790 ist das Plangebiet von Osten erschlossen.

Im Norden wird das Plangebiet ebenfalls von Ödland begrenzt. Nordöstlich befindet sich das Betriebsgelände der Bayer. Asphaltmischwerke (BAM). Im Osten grenzt Ackerland an. Im westlichen Anschluss liegt die Bachaue mit dem Gernsee. Südlich befinden sich gärtnerisch genutzte Areale.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Durch die Regelungen des EEG (§ 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023) vom 28.07.2022 und dem daraus folgenden, gestiegenen Interesse für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, unterstützt die Gemeinde, gemäß ihren Möglichkeiten das Bestreben, den Anteil von erneuerbaren Energieformen zur allgemeinen Stromversorgung zu erhöhen. Dies liegt auch im öffentlichen Interesse (§1 Abs. 6 Ziffer 7f BauGB).

Sie hat deshalb im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewählt und geprüft. Das Änderungsverfahren ist mittlerweile mit der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt und ihrer Bekanntmachung am 13.12.2024 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgewählte Grundstück Fl.-Nr. 764 erfüllt die zugrunde gelegten Auswahlkriterien und damit sowohl die gemeindlichen, als auch die regionalen Ziele.

Der Standort nutzt eine für die Landwirtschaft nur bedingt geeignete Fläche in unmittelbarer Nähe einer intensiven gewerblichen Nutzung (Asphaltmischwerk) und bündelt damit Einrichtungen an einem ohnehin schon vorbelasteten Gemarkungsteil.

Die geplante Sondergebietsnutzung fügt sich in die örtliche Topographie ein und wird durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden.

2.2. Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 17.05.2023 beantragte die Solarkraftwerk Röthlein GmbH & KG (Vorhabensträger) bei der Gemeinde Röthlein, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 764 (Fläche A) und den Grundstücken Fl.-Nrn. 930 und 931 (Fläche B), Gemarkung Heidenfeld, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den unter Pkt. 2.1 genannten Zielsetzungen aufzustellen.

In einem Kostenübernahmevertrag vom 13.06.2023 verpflichtet sich die Gemeinde Röthlein, ein Bauleitplanungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem vorgenannten Grundstück durchzuführen. Der Vorhabensträger erarbeitet die städtebauliche Planung mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan und verpflichtet sich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Kosten und aller weiteren Verpflichtungen, gemäß der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag. Die Gemeinde macht sich die städtebauliche Konzeption des Vorhabensträgers zu Eigen.

Die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Röthlein und dem Vorhabensträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, mit Festsetzung einer entsprechenden Frist verbindlich geregelt.

Da sich jedoch im Zuge des Änderungsverfahrens für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits abzeichnete, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 930 und 931 für eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen nicht geeignet sind, beschloss der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarkraftwerk am Bienenhaus“ als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ lediglich für das Grundstück Fl.-Nr. 764, um den Anforderungen einer Versorgung mit regenerativ erzeugter Energie und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Nordwesten: Die südöstliche Grenze von Grundstück Fl.-Nr. 765.

Im Nordosten und Osten: Die südwestliche bzw. westliche Grenze des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 778.

Im Süden: Die nördliche Grenze des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 763

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Sie stellt das Grundstück als „Sonderbauflächen“ dar. Das Grundstück wird bezüglich der geplanten Nutzungen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung künftig als „Sondergebiet Photovoltaik“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung eine Fläche für „sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ fest. Damit ist die Nutzung des Grundstücks eindeutig definiert. Es ist nur die Errichtung von Photovoltaikanlagen, sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Batteriespeicher, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen allgemein zulässig. Andere Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, inmitten der freien Landschaft, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl

Für „sonstige Sondergebiete“ liegt die Höchstgrenze der GRZ bei 0,8. Mit dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist auf Ackerland und intensiv genutztem Grünland kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich, wenn u.a. eine GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Die Grundflächenzahl wird deshalb mit einer Höchstgrenze von 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist gemäß §19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die gesamte Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, da die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stark eingeschränkt sind.

Gleichzeitig wird der Mindestabstand (>3,0m) der Modulreihen zueinander festgesetzt. Dies trägt ebenfalls zu einer verträglichen Einfügung in den Außenbereich bei.

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Module und der Nebengebäude darf eine Höhe von 4,0m nicht überschreiten. Gleichzeitig darf bei der Aufstellung der Module ein Mindestabstand von 1,0m zur OK-Gelände nicht unterschritten werden. Damit gehen diese Festsetzungen noch über den in den „Bau- und landesplanerischen Hinweisen zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ dargelegten Bedingungen hinaus und dient einer leichteren Beweidung durch unterschiedliche Schafrassen.

Nach Beendigung der Nutzung des Grundstücks für die Erzeugung erneuerbarer Energie mit dem Rückbau der Stromerzeugungsanlagen ist die Nutzung des Grundstücks für die Landwirtschaft wieder allgemein zulässig.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche sind die Solarmodule sowie alle zugehörigen Nebenanlagen incl. der Einfriedungen zu errichten.

Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet	38.575 m ² (83,9%)
CEF-Ausgleichsfläche	7.420 m ² (16,1%)
Gesamt	45.995 m ² (100%)

3.4. Einfriedungen

Das Solarkraftwerk darf bei Bedarf eingefriedet werden. Die Einfriedungen sind optisch durchlässig auszuführen. Wandelemente sind nicht zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes dürfen sie jedoch keine Sockel erhalten, die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die max. zulässige Zaunhöhe von 2,50 m incl. eines Übersteigschutzes darf nicht überschritten werden. Weiterhin wird mit dieser Höhe der optische Eindruck einer Einmauerung vermieden. Zudem passt sie sich den Einfriedungshöhen der näheren Umgebung an.

3.5. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten. Dazu sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stell-

flächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und die Dachflächen der Nebenanlagen zu begrünen.

Damit soll der Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich abgeschwächt werden. Mit dieser Maßnahme wird die Regenwasserrückhaltung sowie durch eine verlangsamte Verdunstung das Kleinklima nicht wesentlich verschlechtert.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Der Geltungsbereich stellt sich heute, nach Beendigung und Verfüllung der Kiesabbau, als Brachfläche dar. Der Südostrand wird durch zwei, temporär wasserführende Feuchtbereiche bestimmt.

Ursprünglich war im Genehmigungsbescheid für die Sand- und Kiesausbeute aus dem Jahr 2011 die Herstellung von landwirtschaftlicher Nutzfläche als Rekultivierungsziel vorgesehen. Der Schriftverkehr vom Oktober 2021 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Schweinfurt und der Firma N-ergie, Nürnberg belegt jedoch, dass für das Jahr 2022 die Ansaat einer Blühsamenmischung abgesprochen war. Insbesondere wurde mit mail vom 12.10.2021 durch die UNB festgehalten:

- *„Für Ihre Zwecke ist das Saatgut Nr. 23 Blühende Landschaft Süd besser geeignet. **Hiermit werden sich keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Wiederbewirtschaftung ist möglich.***
- *Bitte die angegebenen Pflegehinweise beachten. Bei dieser Saatgutmischung ist wichtig, dass nicht gemäht wird, da sich so Winterquartiere ergeben. Lediglich Ampfer- und Distelplatten entfernen.*
- *Bei der Ansaat beachten, dass sie vor März eine Schwarzbrache anlegen, oder bereits vor März ansähen, um zu verhindern, dass sich bodenbrütende Vögel ansiedeln.“*

Somit wurde das Grundstück bereits ab Frühjahr 2022 für eine spätere Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage vorbereitet. Es ist daher bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht von dem heute vorhandenen Ödland sondern von der Vorgängernutzung auszugehen. Damit wird bei Einhaltung der in den „Bau- und landesplanerischen Hinweisen zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 genannten Kriterien, kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

4.2. Artenschutz

Im Zeitraum vom 05.03.2023 bis zum 01.07.2023 fanden im Rahmen einer speziellen artenrechtlichen Prüfung 8 Begehungen statt (saP, sh. Anhang 1, rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans). Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die schutzwürdigen Arten Schwarzkehlchen, Blaukehlchen und Schafstelze festgestellt, am Nordrand - knapp außerhalb - die Dorngras-

mücke. Die darin empfohlenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es sind dies:

- Keine Errichtung des Solarkraftwerks im Zeitraum von März bis September.
- Erhalt eines Grünstreifens (CEF-Ausgleichsfläche) am Südrand des Geltungsbereichs in einer Größe von ca. 0,7 ha.
- Erhalt der vorh. Schilfbestände und Saumbereiche
- Schaffung von 4 Singwarten

Sollte die Errichtung des Solarkraftwerks jedoch im vorgenannten Zeitraum erfolgen, sind zusätzlich Vergrämuungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen der CEF-Ausgleichsfläche durchzuführen.

Die CEF-Fläche ist während der Bauzeit mittels einer Einzäunung vor Befahren und Ablagerung von Baumaterial zu schützen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Eingrünung der gesamten Anlage gemäß dem abgedruckten Pflanzschema herzustellen.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen des Plangebiets, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßem, autochtonem Regio-Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 20 %, Ursprungsgebiet 11), anzusäen und abschnittsweise (d. h. jeweils maximal 80 % mähen, 20 % stehen lassen) durch Mahd frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.

Es darf auch eine standortangepasste Beweidung durchgeführt werden.

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Anwendung von Dünge- bzw. Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Ausbringen von Klärschlamm ist nicht zulässig. Die Reinigung der Anlagen hat mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zu erfolgen.

Mit der Einhaltung der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Anlagenanforderungen gemäß § 37 Abs. 1a, Ziffer 2

GRZ < 0,6

Entfernen des Mahdguts von der Fläche

Keine Pflanzenschutz- und Düngemittel, sowie Reinigung mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln

werden die für ausschreibungspflichtige Anlagen erforderlichen Mindestkriterien, die zur Teilnahme an einem Zuschlagsverfahren ab dem 01.08.2024 berechtigten, erfüllt.

5. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann von Osten über den Anwandweg Fl.-Nr. 790 an den Spiesheimer Weg angeschlossen werden. Die Erschließung ist damit gesichert. Grundsätzlich ist die Errichtung von max. zwei Zufahrten an beliebiger Stelle, mit max. 6,0 m Zufahrtbreite und damit verbundener Unterbrechung der Randeingrünung gestattet. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Bedarfszufahrt durch die CEF-Fläche, z. B. für Rettungsfahrzeuge oder zur Pflege der CEF-Fläche angelegt wird. Die Hauptzufahrt hat jedoch vom Weggrundstück Fl.-Nr. 790 aus zu erfolgen.

6. Ver- und Entsorgung

Der erzeugte Strom wird über Erdverkabelungen dem Umspannwerk Heidenfeld zugeführt. Über dieses Umspannwerk wird der erzeugte Strom in das Netz eingespeist. Der Energieversorger für das Vorhabensgebiet ist die ÜZ Mainfranken.

Eine Schmutzwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung und Verdunstung.

Die Entsorgung von Abfällen etc. ist nicht erforderlich.

7. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

7.2. Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmitteln ist relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht. Die entsprechende Überprüfung obliegt dem Vorhabensträger vor Baubeginn.

7.3. Altlasten

Durch den vorhergehenden Kiesabbau und die nachfolgende Verfüllung mit unbedenklichem Material ist das Antreffen von Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen dennoch Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenveränderungen, Hausmüllablagerungen, etc.) schließen

lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§202 BauGB) zu behandeln.

8. Kosten

Der Gemeinde Röthlein entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Mit dem Kostenübernahmevertrag vom 13.06.2023 hat sich der Vorhabensträger bereits verpflichtet, die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren vollständig zu übernehmen.

Falls weitere Erschließungskosten anfallen sollten (z. B. Wasserversorgung, Telekommunikation), werden diese gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben und direkt mit dem Vorhabensträger abgerechnet.

9. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung aus regenerativer Energie soll im Gemeindeteil Heidenfeld eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück wurde bisher für die Kiesgewinnung genutzt und ist nun wieder verfüllt und nicht landwirtschaftlich genutzt (Ödland).

Durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Begrünungs- und Pflegemaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert sowie der Artenschutz gewährleistet.

Teil 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans „Solarkraftwerk am Bienenhaus“ schafft mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Errichtung solcher Anlagen liegt gem. § 2 EEG im öffentlichen Interesse und geht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung konform. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mittlerweile durch das Landratsamt Schweinfurt genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 13.12.2024.

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung:

- die Berücksichtigung von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

Darstellungen mit Bedeutung für Natur und Landschaft sind für den Planungsbereich im Regionalplan „Main-Rhön“ nicht enthalten.

In der Planungshilfe der Regierung von Unterfranken für Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom 09.02.2023 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als eine Fläche mit geringem Raumwiderstand bewertet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Boden

Durch Festsetzungen zur Begrünung und der geringen Bodenversiegelung sowie der Vermeidung von erheblichen Erdbewegungen wird die Speicher- und Regelfunktion der Böden nur unerheblich beeinträchtigt. Ebenso wird der Zinkeintrag durch mögliche Rammfundamentierungen minimiert.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Die Festsetzungen zur Fundamentierung der Module stellen sicher, dass das Grundwasser gemäß den Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone II geschützt und die Verdichtung des Bodens nahezu ausgeschlossen ist.

Die Bodenschutzverordnung wird beachtet.

3.2. Klima /Luft

Durch die Planung werden keine Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete berührt, die der Frischluftversorgung räumlich anschließen-der Siedlungsgebiete dienen.

3.3. Wasser

Der Abfluss des Oberflächenwassers wird durch die Planung nicht verändert. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten und der Oberflächenabfluss vermindert. Der Verlust an Infiltrationsfläche und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate bleibt damit vergleichsweise gering.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zusätzliche Abwässer und Abfälle fallen nicht an.

3.4. Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die erforderlichen Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

3.5. Mensch insb. Gesundheit

Mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar-energie – Nutzung erneuerbarer Energien“ sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

3.6. Landschaft/Landschaftsbild

Durch die Standortwahl sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Höhenbegrenzungen werden die Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild minimiert.

3.7. Kultur- und Sachgüter

Bei dem gewählten Standort werden Kultur und Sachgüter nicht beeinträchtigt.

3.8. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die einzelnen Belange, wenn überhaupt, an diesem Standort nur geringfügig beeinträchtigt sind.

4. Prognose Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der an diesem Standort, mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung können vorhandene Standortvorteile nicht genutzt werden, da andere Standorte erst geschaffen oder aufwändig kompensiert werden müssen.

5. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen erforderlich. Sie sind innerhalb des Planungsgebiets realisierbar. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort wurde im Zuge eines umfassenden Auswahlverfahrens innerhalb des Gemeindegebiets gefunden. Es wurden mehrere geeignete Standorte definiert, für die nun, je nach Bedarf, Baurecht geschaffen werden soll.

7. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Es erfolgt deshalb eine Einzelbewertung des vorhandenen natürlichen Potentials. Dazu wurde herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Röthlein
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 2007
- eigene Erhebungen
- spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan

8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltbelastungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft mit der Neuausweisung eines Sondergebiets die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

Röthlein, den 24. September 2024, 11. März 2025, 23. September 2025