

**Gemeinde Röthlein
Gemeineteil Heidenfeld**

**BEBAUUNGSPLAN
„SOLARKRAFTWERK HEIDENFELD - OST“**

**BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT**



Röthlein, den 24. September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

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

Teil 1

Begründung

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 846, 849, 858, 859, 861, 862, 863 und 866, sowie Teilflächen der Grundstücke 845, 857 und 860 der Gemarkung Heidenfeld, in der Gemeinde Röthlein. Die Grundstücke befinden sich z. Zt. in Privatbesitz bzw. im Besitz der Gemeinde Röthlein. Zwischen den Grundstückseigentümern und dem Vorhabensträger wurden langfristige Pachtverträge, mit Vertragsbeginn ab Inbetriebnahme des Solarkraftwerks abgeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Im Osten verläuft die B 286 bzw. die Staatsstraße Stv2271. Im Süden grenzt Wald an. Hier verläuft auch die Gemarkungsgrenze zu Unterspiesheim, Gemeinde Kolitzheim.

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.

Die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgewählten Grundstücke Fl.-Nr. 846, 849, 858, 859, 861, 862, 863 und 866, sowie Teilflächen der Grundstücke 845, 857 und 860 erfüllen die zugrunde gelegten Auswahlkriterien und damit sowohl die gemeindlichen, als auch die regionalen Ziele.

Der Standort nutzt eine Fläche in unmittelbarer Nähe zweier Straßentrassen 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

Die Gündermann/Südwerk Investorengemeinschaft (Vorhabensträger) beantragte, für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 846, 849, 858, 859, 861, 862, 863 und 866, sowie Teilflächen der Grundstücke 845, 857 und 860 der Gemarkung Heidenfeld, bei der Gemeinde Röthlein, einen Bebauungsplan mit den unter Pkt. 2.1 genannten Zielsetzungen aufzustellen.

In einem, spätestens vor Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans abzuschließenden, städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich die Gemeinde Röthlein, ein Bauleitplanungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den vorgenannten Grundstücken durchzuführen. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren sowie die erforderlichen Planungen und sämtliche Planungskosten zu übernehmen.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarkraftwerk Heidenfeld - Ost“ beschlossen 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. 851 (Graben)

Im Westen: Die östliche Grenze von Grundstück Fl.-Nr. 865 und 867 sowie die nördliche Grenze von Grundstück Fl.-Nr. 869 bzw. die 150m Abstandslinie zum Waldrand

Im Osten: Die westliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 857 und 852 (B 286)

Im Süden: Die nördliche Grenze von Grundstück Fl.-Nr. 271/2

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 die Grundstücke im Eigentum der Verpächter verbleiben werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

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 defi-

niert. Es sind nur Anlagen zulässig, die zur Erzeugung, Speicherung, Umwandlung und Weiterleitung von aus Solarenergie gewonnenem, elektrischem Strom erforderlich sind. Dazu gehören auch Schutz-, und Überwachungseinrichtungen der errichteten baulichen Anlagen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

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.

Die Grundflächenzahl wird 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 - in Anlehnung an vorgenannte „Hinweise“ - auch 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. Sie dienen der leichteren Beweidung durch Schafe.

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.

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 Übersteigeschutzes 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 Stellflächen 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 umfasst landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden grenzt Wald an. Dieser Waldrand stellt ein Habitat für den streng geschützten Ortolan dar, so dass von diesem Rand ein Abstand von 150m bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist.

4.2. Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenrechtlichen Prüfung fanden im Jahr 2024 4 Begehungen zur Zauneidechse und 6 Begehungen zur Avifauna statt. Die daraus noch zu entwickelnden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Mähgut 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.

5. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von Norden über den Anwandweg Fl.-Nr. 845/1 und von Osten über den Anwandweg Fl.-Nr. 843 bzw. 870 erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Der erzeugte Strom wird über Erdverkabelungen dem Umspannwerk in Schwebheim 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.

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. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet „Photovoltaik“	181.540 m ²
Öff. Straßenverkehrsfläche – Anwandweg	2.310 m ²
Gesamt	183.850 m ²

9. Kosten

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

Mit dem o. g. Vertrag 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.

10. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung aus regenerativer Energie soll im Gemeindeteil Heidenfeld eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

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 Heidenfeld - Ost“ schafft mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Errichtung solcher Anlagen liegt im öffentlichen Interesse und geht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung konform. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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.
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 geschützt und die Verdichtung des Bodens nahezu
ausgeschlossen ist.

3.2. Klima /Luft

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

3.3. Wasser

Der Abfluss des Oberflächenwassers wird durch die Planung nicht verän-
dert. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die Wasserauf-
nahmefähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten und der Oberflächen-

abfluss 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 „Photovoltaik“ 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, die an anderen Standorten 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.