

Gemeinde Üchtelhausen

Vorhabens-
bezogener
Bebauungsplan
„Freilandsolaranlagen
Brönnhof“

Begründung

VORENTWURF

Mai 2021



Begründung zum
Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
"Freilandsolaranlagen Brönnhof"
Gemeinde Üchtelhausen

VORENTWURF

Stand: Mai 2021

Aufgestellt:

Gemeinde Üchtelhausen
Hesselbach, Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen

[www. Uechtelhhausen.de](http://www.Uechtelhhausen.de)

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Das Titelbild zeigt einen Luftbildübersichtslageplan mit der Kennzeichnung der Teilgeltungsbereiche innerhalb des ehemaligen Standortübungsplatzes (Grundlage: Bayernatlas 04/2021)

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlage.....	5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	5
1.3 Räumliche Lage	6
1.4 Eigentumsverhältnisse	8
1.5 Planunterlage	8
2 Planungsrelevante Vorgaben	8
2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	8
2.2 Ziele der Kommunalen Planungen	8
2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	10
2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	10
3 Ausgangssituation	12
3.1 Bebauung und Nutzung	12
3.2 Geltungsbereich	13
3.3 Verkehrliche Erschließung	17
3.4 Ver- und Entsorgung	17
3.5 Potentielle Einspeisepunkte	17
3.6 Altlasten und Kampfmittel.....	17
4 Erläuterung des Planungskonzeptes	19
5 Begründung der Festsetzungen.....	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6 Verkehrsflächen	21
7 Grünflächen	21
8 Immissionsschutz.....	21
9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	22
10 Denkmalschutz.....	22
11 Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	22
12 Umweltverträglichkeitsprüfung	23
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
14 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	23

15 Flächenbilanz	24
16 Rechtsgrundlagen, Quellen.....	25
17 Durchführungsvertrag.....	26
18 Anlage I Umweltbericht	27

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Üchtelhausen; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Lage der drei Teilgeltungsbereiche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes Brönnhof; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung der Teilgeltungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen, Darstellung Sonderbiet Bund in den Teilgeltungsbereichen; Grundlage FNP der Gemeinde Üchtelhausen 04/2001 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 5: FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“ mit der Kennzeichnung der drei Teilgeltungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 6: Teilgeltungsbereiche 1 und 2 umgeben vom FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 7: Teilgeltungsbereiche B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Topografische Karte Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)	13
Abbildung 8: Teilgeltungsbereich 1 B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab).....	14
Abbildung 9: Teilgeltungsbereich 2 B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab).....	15
Abbildung 10: Teilgeltungsbereich 3 B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab).....	16

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zweck des "Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1719) geändert worden ist", ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Gefördert unter anderem wird der Bau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Ein privater Investor plant als Nachnutzung des ehemals militärisch genutzten Standortes den Bau einer Freilandsolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde die Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplans für das Sondergebiet "Freilandsolaranlagen Brönnhof" geschaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), aufgestellt.

Es wird ein vorhabensbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Art der Flächenentwicklung im Zusammenhang des bebauten Siedlungskörpers wird das Planverfahren als so genanntes Normalverfahren durchgeführt. Damit erfolgt im zweistufigen Verfahren eine Umweltprüfung und es wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet Üchtelhausen. Die Gemeinde hat ca. 3.800 Einwohner auf den Gemarkungen Jeusing und Weipoltshausen und ist ca. 15 km von der südlich liegenden Kreisstadt Schweinfurt entfernt.

Die Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Standortübungsplatzes ist über teilweise asphaltierte Forstwege von den westlich liegenden und ca. 4,5 km entfernten Ortschaften Pfändhausen (Kreis Schweinfurt) oder Rannungen (Kreis Bad Kissingen) möglich.

Die potentielle Photovoltaikfläche selbst befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen militärischen Standortübungsplatzes Brönnhof.

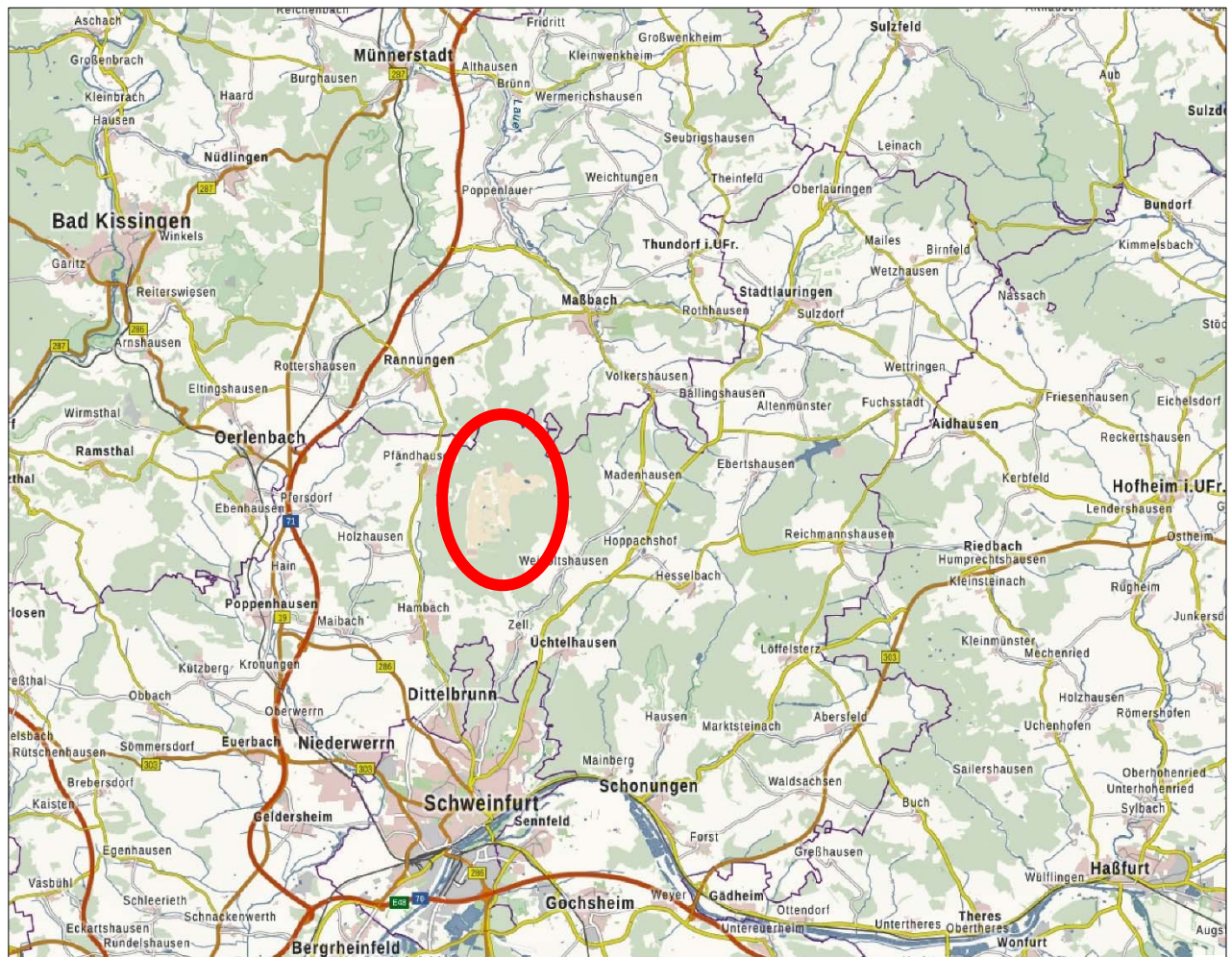


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Üchtelhausen; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage der drei Teilgeltungsbereiche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes Brönnhof; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung der Teilgeltungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Eigentümerin unterstützt die von der Bundesregierung beschlossene Energiewende.

Die BImA hat den Gestattungsvertrag für die beplanten Flächen zur Nutzung für erneuerbare Energien bereits im Februar 2021 vorgelegt.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wird als Grundlage im weiteren Verfahren für die jeweiligen Teilflächen erstellt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde fragt im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der höheren Verwaltungsbehörde nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Gemeinde liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

In dem Flächennutzungsplan und dem zugehörigen Landschaftsplan ist für den Standort noch die Sondernutzung Bund eingetragen. Bei einer Nutzung für Photovoltaik muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Damit der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann muss dieser im Parallellauf geändert werden. Es muss hier die Darstellung einer Sonderbaufläche Solarenergienutzung erfolgen.

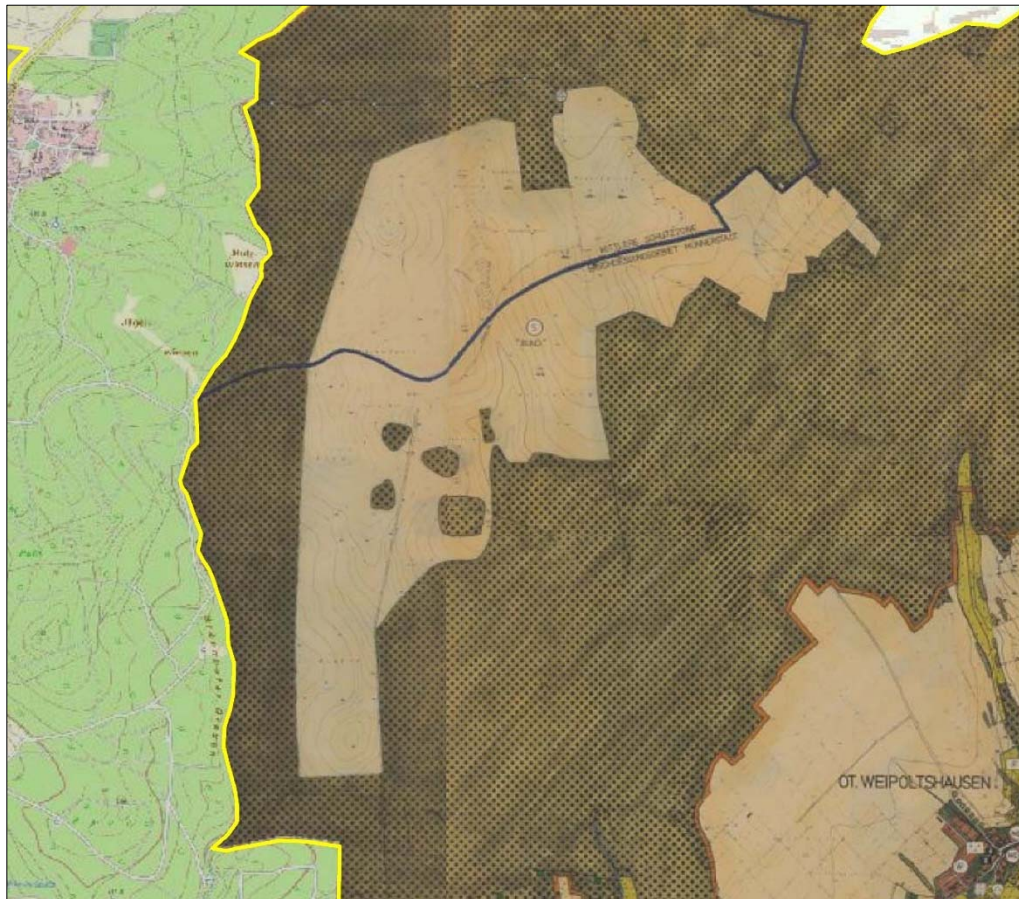


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen, Darstellung Sonderbiet Bund in den Teilgeltungsbereichen; Grundlage FNP der Gemeinde Üchtelhausen 04/2001 (ohne Maßstab)

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Werden bei Bodenarbeiten bodendenkmalpflegerische Funde gemacht, so ergeben sich für den Vorhabensträger baubegleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 9 und § 9 Abs. 3 BbgDSchG.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Nationalparke

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich nicht innerhalb von Nationalparks.

Naturparke

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturparks.

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Etwa 450 m südlich des Übungsgeländes (StOübPI) befindet sich das LSG „Weipoltshäuser- und Jeusing-Grund“, mit einer Größe von ca. 366 ha.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten.

Etwa 2,1 km nordöstlich vom Camp Robertson befindet sich das NSG „Naturwaldreservat Wildacker“ mit einer Größe von ca. 15,5 ha

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

SPA-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Die Planungen berühren das FFH-Gebiet „Standortübungsplatz „Brönnhof und Umgebung“ (DE 5827371).

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 gehören nicht zum FFH-Gebiet „Standortübungsplatz „Brönnhof und Umgebung“.

Der Teilgeltungsbereich 3 liegt vollständig innerhalb des FFH-Gebietes.

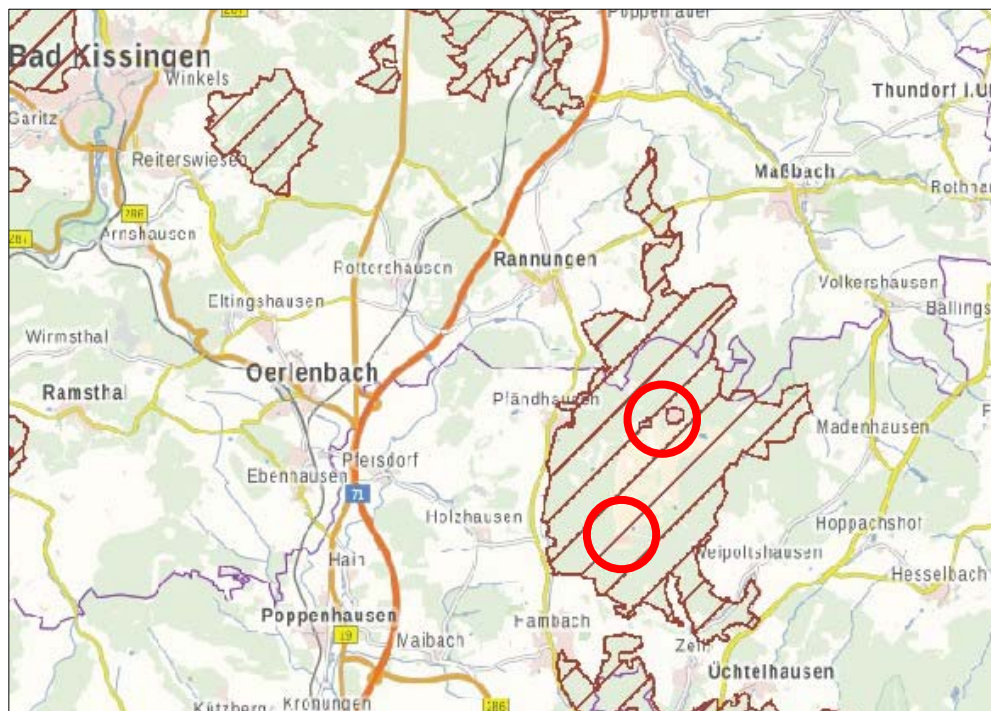


Abbildung 5: FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“ mit der Kennzeichnung der drei Teilgeltungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 6: Teilgeltungsbereiche 1 und 2 umgeben vom FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)

Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Wildkorridore

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Wildkorridor.

3 Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Es handelt sich bei den beplanten Flächen um ein ehemaliges Übungsgelände (StOÜbPI) mit weitläufigen, ebenen Grünflächen und kleinen bewaldeten Arealen im Bereich der Wüstung Brönnhof. Die Flächen sind umgeben vom Forst Jeusing. Es ist auf den Flächen eine dichte Erschließung mit befestigten Verkehrsflächen (geschottertes und asphaltiertes Wegenetz) vorhanden.

Das ehemalige Camp Robertson ist aktuell nicht mehr genutzt. Es ist eine polygonale (fast runde) militärische Anlage im Norden des StOÜbPI in der sog. Tannengrube. Die Flächen sind durch Doppelzaun gesichert. Hier sind umfangreiche befestigte Verkehrs- und Abstellflächen sowie 2 Hubschrauberlandeplätze auf ebenem Gelände vorhanden. Die Höhenlage liegt bei ca. 400 m ü. NN. Die Flächen sind weitestgehend baumfrei und mit Gras bewachsen. Es ist hier eine lockere Bebauung (ca. 25 Gebäude unterschiedlicher Größe) vorhanden.

Die Bunkeranlage Massbach ist nicht mehr genutzt. Die rechteckige militärische Anlage im Norden des StOÜbPI westlich von Camp Robertson ist durch Doppelzaun gesichert und von jüngeren Aufforstungen umgeben. Es handelt sich um eine von Sichtschutzwällen umgebene Abstellfläche auf ebenem Gelände in einer Höhenlage von ca. 380 m ü. NN. Die Fläche ist baumfrei und geschottert. Es ist ein großes Gebäude (Bunker) im Westen und ein kleineres Gebäude. Die drei Wachtürme wurden bereits abgerissen. Etwa 80% des Areals sind Freiflächen und Verkehrswege, ca. 20% Gebäude- und Wallflächen.

Die Bunkeranlage Pfändhausen ist nicht mehr genutzt. Es handelt sich um eine ca. 5,4 ha große und doppelt eingezäunte Fläche, mit 26 Bunkern bebaut (Höhe ca. 370 m ü. NN). Die Fläche ist baumfrei und größtenteils versiegelt, die Freiflächen sind mit Gras bewachsen.

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Freilandsolaranlagen Brönnhof" befindet sich innerhalb des nachfolgenden Luftbildes auf drei Teilflächen die als Teilgeltungsbereiche bezeichnet werden.

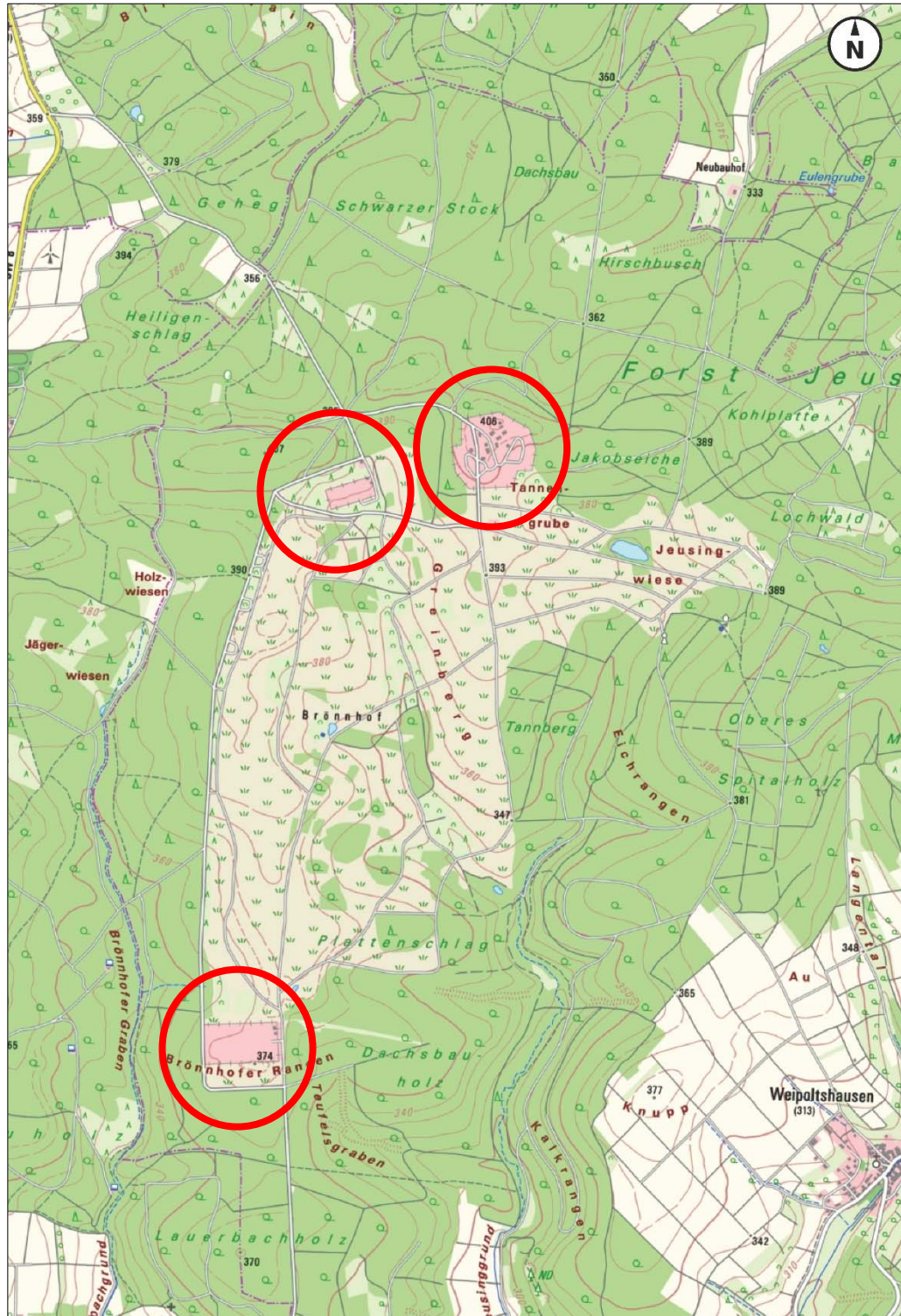


Abbildung 7: Teilgeltungsbereiche B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Topografische Karte Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

Die potentiellen Photovoltaikflächen von insgesamt ca. 16,4 ha gliedern sich in drei Teilbereiche, die nicht zusammenhängend sind.

Ehemaliges Camp Robertson (Teilgeltungsbereich 1 Camp Robertson)

Es handelt sich um die Teilfläche der Flurstücke 14 und 14/2 in der Gemarkung Jeusing mit ca. 9 ha Fläche.

Die Fläche ist doppelt eingezäunt und ist teilweise mit Gebäuden und entsprechender Zuwegung bebaut. Auf dem Gelände befinden sich befestigte Verkehrs- und Abstellflächen und zwei Hubschrauberlandeplätze auf ebenem Gelände (Höhe ca. 400 mü. NN).

Der Bereich ist eine weitgehend baumfreie mit Gras bewachsene Freifläche mit geringer Bebauung, ca. 85 - 90% Freiflächen und Verkehrswege und ca. 10-15% Gebäudeflächen.

Die Fläche ist vom Norden über eine asphaltierte Zufahrtsstraße zu erreichen.



Abbildung 8: Teilgeltungsbereich 1 B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

Ehemalige Bunkeranlage QRS Maßbach (Teilgeltungsbereich 2 Bunkeranlage 1)

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen.

Die ca. 2 ha große und doppelt eingezäunte Fläche ist von jüngeren Aufforstungen umgeben. Die von Sichtschutzwällen umgebene Abstellfläche auf ebenen Gelände bietet sich hier für die Errichtung von Photovoltaikanlagen an (Höhe ca. 380 m ü. NN). Die Fläche ist eine baumfreie geschotterte Freifläche mit einem großen Gebäude (Röhrenbunker) und einem kleineren Gebäude, ca. 80% Freifläche und Verkehrswege, ca. 20% Gebäude- und Wallflächen.

Die Fläche ist vom Norden über eine asphaltierte Zufahrtsstraße zu erreichen.



Abbildung 9: Teilgeltungsbereich 2 B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

Ehemalige Bunkeranlage BLSA Pfändhausen (Teilgeltungsbereich 3 Bunkeranlage 2)

Es handelt sich um die Teilfläche des Flurstücks 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen.

Die ca. 5,4 ha große und doppelt eingezäunte Fläche ist mit 26 Bunkern bebaut (Höhe ca. 370 m ü. NN). Die baumfreie und größtenteils mit Gras bewachsene ebene Fläche weist ca. 80% Grünfläche und Verkehrswege auf. Etwa 20% sind mit Bunkern bebaut.

Die Fläche ist vom Süden über eine asphaltierte Zufahrtsstraße (sogenannte „Heeresstraße“) zu erreichen.

Die ehemalige Bunkeranlage 2 liegt vollständig im FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof und Umgebung“ mit dem ID DE Code: DE5827371.



Abbildung 10: Teilgeltungsbereich 3 B-Plan "Freilandsolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Norden über kommunale Verkehrswege (Pfändhausen), die SW8/KG10 und SW19 an die BAB71 westlich des Standortes.

Eine zusätzliche Wegeerschließung ist nicht notwendig. Allerdings muss die Zufahrt vom Norden her über die Gemeinde Rannungen (Privatstraße der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) erhalten werden und ggf. vorab ertüchtigt werden. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit vom Süden besteht über die sogenannte „Heeresstraße“ von der Kreisstadt Schweinfurt kommend.

Die rechtliche Sicherung der Zuwegung erfolgt über die Eintragung eines ggf. erforderlichen Geh-Fahr- und Leitungsrechts.

3.4 Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung mit Strom, Wasser, Telefon etc. ist nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr in Betrieb. Beim ehem. Camp Robertson und der Bunkeranlage 2 befindet sich jeweils ein zur Zeit außer Betrieb befindliches Trafogebäude des örtlichen Stromanbieters. Inwiefern eine Widerertüchtigung möglich wäre, ist durch den Investor zu prüfen.

3.5 Potentielle Einspeisepunkte

Der nächste, noch zu überprüfende Einspeisepunkt wäre ggf. die Transformatorstation Geb. 315,0 (vermutlich 20 kV) bei der Einfahrt zum Camp Robertson.

Weitere, ebenfalls noch zu prüfende Einspeisepunkte, könnten bei den Ortschaften Pfändhausen ca. 1,9 km westlich, Rannungen ca. 3,4 km nordwestlich, Madenhausen ca. 4,8 km östlich, Weipoltshausen ca. 3,8 km südöstlich, Zell und Hambach ca. 5 km südlich und Holzhausen ca. 4,2 km südwestlich, sein.

Eventuell wäre auch eine Anbindung über die 20 kV-Trasse des Bayernwerks an den Ringschluss Zell-Madenhausen nach Ebertshausen möglich.

Weitere mögliche (unverbindliche) Einspeisepunkte könnten ggf. ca. 9 km westlich des Standortes E.ON-Umspannwerk Eltingshausen oder ca. 12,4 km südlich des Umspannwerks Schweinfurt liegen. Näher gelegene Anschlussmöglichkeiten bestehen eventuell bei den bereits bestehenden Freiflächenanlagen bei Ebenhausen (ca. 6,8 km) westlich gelegen, bei Rannungen (ca. 4,5 km) nordwestlich gelegen und bei Maßbach (ca. 7,5 km) nordöstlich gelegen.

Die Anbindung an die potentiellen Einspeisepunkte sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges militärisches Gelände. Eine Belastung durch mögliche Kampfmittelrückstände kann daher prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Arbeiten auf dem Gelände sind insofern mit besonderer Sorgfalt zu planen und durchzuführen.

Für das ehem. Camp Robertson und die Bunkeranlage 1 (QRS Maßbach) wurde eine Erstbewertung und Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen im Rahmen der Vorerkundung zur Photovoltaik-Nutzung durchgeführt. Für die Bunkeranlage 2 (BLSA Pfändhausen) erfolgt derzeit eine Erstbewertung, das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Für 3 Flächen im ehem. Camp Robertson und 1 Fläche in der Bunkeranlage 1 (QRS Maßbach) besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Im ehem. Camp Robertson sind noch über 20 Gebäude und bauliche Anlagen vorhanden. Von bereits zurückgebauten Gebäuden sind noch die Bodenplatten und Fundamente vorhanden.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Ein privater Investor plant auf den Flächen den Bau- und den Betrieb einer Freilandsolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Es sollen auf den derzeit weitgehend ungenutzten Flächen Solarmodule aufgestellt werden. Diese sind in Richtung Süden ausgerichtet. Neben den Solarmodulen sind technische Anlagen wie z.B. Wechselrichter zu etablieren. Das gesamte Solarfeld ist bereits durch bestehenden doppelreihige Zaunanlage geschützt. Im Rahmen der Detailplanung wird noch überprüft, ob eine Zaunreihe entfallen kann und dadurch ein Flächengewinn erzielt werden kann. Der Gebäude- und Bunkerbestand soll nach ersten Planungen weitgehend erhalten bleiben. Hier können technische Anlagen z.B. für Wechselrichter oder Speicher etabliert werden. Die Nutzung hängt hier von den technischen Planungen ab. Auch eine Dachflächennutzung als Ergänzung zu den Freiflächenanlagen ist denkbar. Teile der Gebäude können auch für die Bewirtschaftung der Flächen z.B. als Pflegstützpunkt genutzt werden. Eine darüber hinausgehende Nutzung für andere Anlagen oder Betreiber ist nicht beabsichtigt.

Zusätzliche Wegeflächen für die Bewirtschaftung der technischen Anlagen werden nur als Schotterrasen ausgebildet. Die Flächen sind dauerhaft mit krautiger Vegetation bedeckt und werden bedarfsgerecht 1 bis 2-mal jährlich gemäht oder mit Schafen (Ziegen) beweidet.

Der Abriss von Gebäuden oder von sonstigen Anlagen (z. B. Heizleitungen, Kanäle) ist die PV-Nutzung nicht zwingend notwendig. Es wäre hiermit zwar ein Flächengewinn von etwa 15.200 m² zu erzielen, jedoch wäre der Kosten-Nutzen-Faktor hinsichtlich einer verbesserten PV-Nutzung gegenüber den Abrisskosten für die existierenden Gebäude noch zu überprüfen.

Bisher erfolgte Rückbau von drei Gebäuden (Guard Towers) auf der QRS Massbach sowie von 18 Gebäuden (Guard Towers; Radar Towers und diverse Gebäude) auf Camp Robertson.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,*
- Ladengebiete,*
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,*
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,*
- Hochschulgebiete,*
- Klinikgebiete,*
- Hafengebiete,*
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.*

Geplant ist die Errichtung einer fest aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Sondergebietsflächen werden entsprechend der Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Schaltanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Zuwegung, innere Erschließung
- Einzäunung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von maximalen Höhen bezogen auf die Geländeoberfläche wird ein gleichmäßiger Verlauf erwirkt und eine mögliche Fernwirkung beschränkt. Dachflächenmodule auf den bestehenden baulichen Anlagen bleiben davon unberührt.

Neue Gebäude und technische Anlagen sind auf dieselbe maximale Höhe wie die Photovoltaikanlage beschränkt und nur erlaubt, sofern darin technische Anlagen zur Stromgewinnung oder Stromspeicherung untergebracht sind.

Die ggf. erforderlichen Zuwegungen zu den technischen Anlagen sind als Schotterrasen erlaubt. Die Module werden auf Ramm- oder Punktfundamenten gegründet. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Sondergebiets ist damit minimal.

Die Anlage ist vor Diebstahl und Vandalismus mit einer Zaunanlage zu schützen. Die Höhe der Zaunanlage wird auf 3,50 m beschränkt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten. Aus dem gleichen Grund werden die Zäune blickdurchlässig gestaltet.

Zäune sind bereits vorhanden, hier wird im Rahmen der Objektplanung der Entfall einer Zaunanlage geprüft.

5.1.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Sondergebiet erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsart die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden ausgeschlossen. Der Neuversiegelungsumfang ist anlagenspezifisch sehr gering und beträgt <5% der Gesamtfläche. Bebauungen finden nur durch die Punktfundamente und die Aufstellung von Wechselrichtern statt. Lediglich die Überdeckung der Flächen mit Solarmodulen wird in die GRZ einbezogen. Der Ansatz einer Maximal-GRZ dient dazu, die Flächen möglichst umfangreich auszunutzen und Problemen bei der Berechnung im Rahmen der Bauantragstellung zu begegnen.

6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Befahrung des Geländes ist nur zu Wartungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich.

7 Grünflächen

Die aufgeständerten Solarmodule gewährleisten eine fast 100%-ige Begrünungsmöglichkeit der Flächen. Hier bildet sich eine dauerhafte Extensivierung der Flächen an.

Eine Festsetzung von Grünflächen erfolgt nicht.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet resultieren aus den beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich keine Immissionen.

9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet. Etwa 280 m westlich von Pfändhausen befindet sich das Gebiet Dittelbrunn (Nr. 2210582700020), festgesetzt durch Rechtsverordnung des LRA Schweinfurt vom 27.04.2012.

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich vollständig außerhalb von einem Risikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Festgesetzte Hochwassergebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Versiegelung sollte auf das notwendige technisch bedingte Mindestmaß beschränkt werden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

10 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler festgesetzt oder bekannt.

Trotzdem können bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie auch im Plangebiet durchgeführt werden sollen, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Wald- oder Forstflächen werden nicht berührt.

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung berührt. Es findet aktuell eine Beweidung von Teilflächen mit Schafen statt. Langfristige Pachtverträge existieren dafür nicht.

Die Beweidung ist zukünftig für Teilflächen nicht ausgeschlossen und könnte z.B. im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter naturschutzfachlichen, technischen und organisatorischen Gesichtspunkten geregelt werden.

Die Freilandsolarnutzung kann als Zwischennutzung betrachtet werden, weil die Anlagen gegenüber Hochbauten durchaus reversibel sind.

12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVPG keine UVP-Pflicht gegeben.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im weiteren Planungsverfahren bearbeitet.

14 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Aktuell erfolgt eine Kontrolle des Plangebietes auf die faunistische Ausstattung.

Weiterer Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im weiteren Planungsverlauf dargelegt.

15 Flächenbilanz

	Fläche
Teilgeltungsbereich 1	
Sondergebiet	9,0 ha
Teilgeltungsbereich 2	
Sondergebiet	2,0 ha
Teilgeltungsbereich 3	
Sondergebiet	5,4 ha
Flächen gesamter Geltungsbereich	16,4 m²

Es ist zu beachten, dass die konkrete und abschließende Flächengröße erst nach vorliegender Detailvermessung abgebildet wird.

16 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1719) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)", in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389)

17 Durchführungsvertrag

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages dargelegt.

Im Durchführungsvertrag werden geregelt:

- die Bebauung durch das konkrete Vorhaben
- Erschließung
- die Ausgleichsmaßnahmen
- die Kostentragung durch den Vorhabenträger
- die Sicherheitsleistungen.

18 Anlage I Umweltbericht

18.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Vorentwurf im weiteren Planungsverlauf ergänzt.