

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Solarpark Oberstreu Bahn"  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gemeinde Oberstreu**

**Landkreis Rhön-Grabfeld**

Entwurf vom 12.12.2018

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	5
<b>2</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>5</b>
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	5
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	6
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Flächenaufteilung	7
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>7</b>
5.1	Verkehr	7
5.2	Wasserversorgung	7
5.3	Abwasserbeseitigung	7
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	8
5.5	Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	8
<b>6</b>	<b>SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>8</b>

## Anhang

---

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

In der Gemeinde Oberstreu soll nördlich der Ortschaft und östlich der Bahnlinie Schweinfurt-Meinungen eine Photovoltaikfreiflächenanlage errichtet werden. Investor ist Herr Jakob Then, der sich dabei des Know-Hows der Firma IBC Solar AG bedient.

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 14.01.2011 (IIB5-4112.79-037/09) ist eine Einspeisevergütung für PV-Freiflächenanlagen nur noch in einer Entfernung von 110 m entlang Autobahn- oder Schienentrassen möglich. Damit soll der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf durch den Verkehr vorbelastete Flächen beschränkt werden.

Der 110 m-Korridor entlang der Autobahn A 71 weist im Gemeindegebiet von Oberstreu entweder Wald auf oder liegt im Korridor der Suedlink-Trasse, so dass er für eine PV-Freiflächenanlage nicht zur Verfügung steht.

Der verbleibende 110 m-Korridor entlang der Bahntrasse Schweinfurt-Meinungen weist in weiten Teilen weitere Ausschlusskriterien auf, wie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Streu und FFH-Gebiete (östlich der Bahntrasse), Landschaftsschutzgebiet (westlich von Mittelstreu), Naturschutzgebiet (westlich von Mittelstreu) sowie kartierte Biotope. Überdies liegt der gesamte Bereich westlich der Bahntrasse im Biosphärenreservat Rhön bzw. im Naturpark Rhön und damit gemäß „*Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen*“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in nur eingeschränkt geeigneten Bereichen, in denen die Belange von Naturschutz und Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen sind.

In den noch verbleibenden Bereichen (nördlich Mittelstreu bis südlich Oberstreu, nördlich Oberstreu) sind die topographischen Verhältnisse entscheidend. Hier scheiden nordexponierte Hanglagen wegen der ungenügenden Sonnenexposition aus, ebenso Steillagen wegen der landschaftlichen Fernwirkung. Bei grundsätzlich geeigneten südausgerichteten Lagen ist wegen der Blendwirkung die Nähe zur Siedlung zu bedenken. Laut Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind erst Entfernungen über 300 Meter als unproblematisch zu bezeichnen. Damit verbleiben nur Areale südlich und nördlich von Oberstreu.

Da hier letztlich nur die Eigentümer der Flur-Nummern 1989 und 1990 dem Projekt zugestimmt haben, sind keine weiteren Alternativen nutzbar.

Die Gemeinde Oberstreu steht dem Projekt aus Gründen des Klimaschutzes positiv gegenüber und hat daher am 11.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Solarpark Oberstreu Bahn" gefasst.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

#### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die erforderliche Änderung der baulichen Nutzung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB. Der entsprechende Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde ebenfalls am 11.04.2018 gefasst.

### Bahnlinie Schweinfurt-Meiningen

Die Aufstellung der Module, für die nach den Bestimmungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) eine Vergütungspflicht besteht, endet in einer Entfernung von 110 m von der Trasse der Bahnlinie Schweinfurt-Meiningen (Förderkorridor)

### Bodendenkmal

Westlich des Geltungsbereichs und westlich der Verkehrstrassen Bahnlinie und Staatsstraße 2445 befindet sich gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Stand April 2018) das Bodendenkmal Nr. D-6-5527-0020, eine Siedlung der Linearbandkeramik; das Benehmen ist nicht hergestellt. Aufgrund der Nähe zum Geltungsbereich können entsprechende denkmalpflegerisch relevante Funde im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden. Zum Verhalten im Falle solcher Funde und zum Umgang mit ihnen ist Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu beachten, der im Textteil unter Hinweise Punkt 1 aufgenommen ist.

### Überschwemmungsgebiet

Der ursprünglich größere Geltungsbereich wurde aufgrund der teilweisen Lage im mit Verordnung vom 18.05.1981 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Streu (Bemessungshochwasser HQ<sub>100</sub> vom 06.02.1909) soweit reduziert, dass der Geltungsbereich nun außerhalb des 2005 neu berechneten und weniger ausgedehnten Überschwemmungsgebietes liegt. Dieses neue Überschwemmungsgebiet wird voraussichtlich Ende 2019 neu amtlich festgesetzt. Da bis dahin aber das bis jetzt festgesetzte Überschwemmungsgebiet weiterhin gilt, wurde vom Investor mit Datum vom 08.10.2018 ein Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG gestellt. Nachdem seitens des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen Einverständnis zu einer Ausnahmegenehmigung signalisiert wurde, hat das Landratsamt Rhön-Grabfeld mit Schreiben vom 21.11.2018 mitgeteilt, dass das Bauleitplanverfahren fortzuführen ist, da ansonsten kein Sachbescheidungsinteresse zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bestehe. Der Gemeinderat hat daher am 12.12.2018 den Planentwurf mit reduziertem Geltungsbereich beschlossen, um auf dieser Grundlage das Verfahren fortzuführen und somit die Planreife und die sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen nach § 33 BauGB zu schaffen.

### Freileitung der Überlandwerk Rhön GmbH

Das Baugebiet wird etwa in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Freileitung der Überlandwerk Rhön GmbH gequert. Hier ist eine Leitungsschutzzone von jeweils 7,5 m beiderseits der Leitungssachse von Modulen freizuhalten.

### Projekt SuedLink

SuedLink ist ein Netzausbauprojekt, das von den beiden Übertragungsnetzbetreibern TenneT TSO GmbH und TransnetBW in Projektpartnerschaft umgesetzt wird. Es dient dazu, die vorrangig im Norden der Bundesrepublik Deutschland aus Windkraftanlagen gewonnene elektrische Energie nach Süden zu leiten. Die Weiterleitung wird als Erdkabelvorhaben (statt Freileitungen) vorgesehen.

Die Gemeinde Oberstreu liegt innerhalb des Abschnitts D des SuedLink. Innerhalb des Abschnitts D quert das Erdkabelkorridorsegment (EKS) 112 das Gebiet der Gemeinde Oberstreu. Das EKS 112 wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt, aber die vorgesehene Ausgleichsfläche (s. Kap. 2.1) liegt innerhalb des EKS 112. Die am Verfahren beteiligte TenneT TSO GmbH hat mitgeteilt, dass im Erdkabelkorridor grundsätzlich ausreichend Passageraum für die Verlegung des Erdkabels zu Verfügung steht.

### 1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

11.04.2018	Aufstellungsbeschluss
16.05.2018	Beschluss des Vorentwurfs
13.06.2018	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
25.06. – 27.07.2018	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
12.12.2018	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Billigungsbeschluss
14.01.2019	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
23.01. – 25.02.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
März 2019	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss
April – Juni 2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Einleitung des Genehmigungsverfahrens

### 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

## 2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Flur-Nr. 1991, Gemarkung Oberstreu
Im Osten:	durch Teile der Flur-Nrn. 1989 und 1990, Gemarkung Oberstreu
Im Süden:	durch die Flur-Nr. 1988, Gemarkung Oberstreu
Im Westen:	durch die Flur-Nr. 330 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Oberstreu

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flur-Nummern 1989 und 1990, Gemarkung Oberstreu, mit einer Fläche von 1,4318 ha.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern auf der Flur-Nr. 839/1, Gemarkung Oberstreu, ausgewiesen. Details können dem Umweltbericht (s. Anhang 1) entnommen werden.

## **2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse**

Die betreffenden Grundstücke werden aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt. Der Investor kann über die Flächen verfügen.

## **3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Baugebiet wird als bauliche Nutzung Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Ziel ist die Nutzung des Baugebietes für eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung regenerativer, klimaneutraler Energie, die in das öffentliche Netz eingespeist wird. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen. Näheres kann dem Kapitel 3.4 und dem Umweltbericht (s. Anhang 1) entnommen werden.

Für die Modultische ist ein Anstellwinkel von 20° und eine Ausrichtung mit 180° Azimutwinkel (= ausgerichtet an der Ost-West-Achse) vorgesehen. Gemäß der Untersuchung zur Blendwirkung (s. Anhang 2) sind damit unzulässige Bledwirkungen ohne weitere Maßnahmen sichergestellt. Soll eine andere Ausrichtung realisiert werden, ist mittels Blendgutachten die ausreichende Schutzwirkung nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,45. Die Bezugsfläche zur Berechnung der GRZ ist die im eingezäunten Bereich liegende Grundstücksfläche ohne festgesetzte Ausgleichsflächen.

Die Moduloberkante darf maximal 3,50 m (AH = Anlagenhöhe) über dem natürlichen Gelände liegen. Diese maximale Anlagenhöhe gilt auch für die Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Verteilerstationen, Trafostationen). Davon ausgenommen sind Masten für Überwachungskameras, die eine Höhe von 8,0 m erreichen dürfen.

### **3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Innerhalb der Baugrenzen sind die Modultische und Nebenanlagen (s. Kap. 3.2) zulässig.

Eine Einzäunung der Anlage ist aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich. Zur Schaffung von Durchlässen für Klein- und Mittelsäuger ist ein angemessener Bodenabstand des Zaunes in den textlichen Festsetzungen festgesetzt (15 cm, siehe auch Umweltbericht). Sockelmauern oder ähnliches sind nicht zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,50 m inklusive Übersteigschutz. Der Zaun darf außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

### 3.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst 1,4318 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Sonderbaufläche	1,4165 ha	98,9 %
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,4165 ha</b>	<b>98,9 %</b>
Grünfläche	0,0153 ha	1,1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,4318 ha</b>	<b>100 %</b>

Dem Bebauungsplan ist darüber hinaus eine Teilfläche von 2.458 m<sup>2</sup> aus der Flur-Nr. 839/1, Gemarkung Oberstreu, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

## 4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

## 5 VORGEGEHENE ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Staatsstraße St 2445. Von der Staatsstraße aus können die bestehenden Wirtschaftswege von Süden über das Ortsstraßennetz von Oberstreu bzw. von Norden über das Ortsstraßennetz von Mellrichstadt angefahren werden.

Innerhalb der Bauflächen erfolgt die Erschließung auf privater Basis durch den Investor selbst. Dabei bleiben die Um-/ Durchfahrten unbefestigt; lediglich der Bereich der Zufahrt wird mit grobem Schotter befestigt.

### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch einen vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu erstellenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde sicherzustellen, sofern sich ein Wasserbedarf ergeben sollte.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser fällt nicht an.

Die Regenwasserableitung erfolgt künftig unverändert über die Fläche wie vor Errichtung der Anlage. Die Situation des Abflusses von Oberflächenwasser wird dabei durch die Anlage als Grünland mit seiner stärkeren Rückhaltefunktion im Vergleich zu den bisherigen Ackerflächen eher verbessert. Auf zusätzliche Rückhalteflächen kann daher verzichtet werden.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Angesichts der nur oberflächlichen Beanspruchung des Geländes sind die Grundwasserverhältnisse nicht von Belang.

## 5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Für die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird der Investor erforderlichenfalls eine entsprechende Abstimmung mit der Deutschen Telekom vornehmen.

## 5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen nicht. Die Kosten der privaten Erschließungsanlagen werden vom Betreiber der Photovoltaikanlage übernommen. Auf eine Kostenschätzung wird daher verzichtet.

## 6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Durch die Aufplanung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen dieser Nutzungsform entzogen. Die Flächen werden an den Betreiber des Solarparks verpachtet; mithin sind die bisherigen Eigentümer derzeit bzw. in näherer Zukunft nicht an einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen interessiert. Die Vorteile für Natur, Landschaft und Umweltschutz respektive Klimaschutz im Vergleich zu intensiv betriebener Landwirtschaft wirken positiv.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

- 1 Landratsamt Rhön-Grabfeld (*Baurechtsreferat, Untere Naturschutzbehörde, Tiefbau, Kreisplanungsstelle, Katastrophenschutz/Feuerwehren, Gesundheitsamt, Technischer Immissionsschutz, Hochbau, Umweltamt, Wasserrecht, Amt für Jugend u. Familie*)
- 2 Regierung von Unterfranken (*Höhere Landesplanungsbehörde, Katastrophenschutz, Höhere Naturschutzbehörde*)
- 3 Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 4 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen, Außenstelle Bad Neustadt a. d. Saale
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- 7 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bad Neustadt a. d. Saale - Bad Kissingen
- 8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale
- 9 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- 10 Regionaler Planungsverband Main-Rhön
- 11 Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schweinfurt
- 12 Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt
- 13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- 14 Bundesnetzagentur, Bayreuth
- 15 PLEdoc GmbH Essen
- 16 Kreisheimatpfleger Stefan Kritzer, Heustreu
- 17 Abwasserzweckverband Streu-Saale, Heustreu



- 18 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- 19 Bayerische Rhöngas GmbH, Bad Neustadt a. d. Saale
- 20 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- 21 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München
- 22 Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg
- 23 Katholisches Pfarramt Oberstreu, Mellrichstadt
- 24 Handwerkskammer für Unterfranken, Bad Neustadt a. d. Saale
- 25 Industrie- und Handelskammer Würzburg
- 26 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Würzburg
- 27 Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- 28 Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- 29 Staatliches Schulamt, Bad Neustadt a. d. Saale
- 30 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 31 Wasserzweckverband Mellrichstädter Gruppe, Mellrichstadt
- 32 Flurbereinigungsgenossenschaft Oberstreu
- 33 Tennet TSO GmbH, Bayreuth
34. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt a. d. Saale
35. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Rhön-Grabfeld, Ostheim v. d. Rhön

#### Nachbargemeinden

- 36 Gemeinde Bastheim
- 37 Gemeinde Hendungen
- 38 Gemeinde Hollstadt
- 39 Stadt Mellrichstadt
- 40 Gemeinde Unsleben

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Sofern sich Änderungen ergeben, werden Plan und/oder Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, 16.05.2018, geändert am 12.12.2018

Ku-18.029.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder