

BEGRÜNDUNG

zum

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

Gemeinde Oberstreu

Landkreis Rhön-Grabfeld

Vorentwurf vom 16.05.2018

Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

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

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 Verkehrsstrassen Bahnlinie und Staatsstraße 2445 befindet sich gemäß Bayerischem Denkmatalas (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 Geltungsbereich liegt im östlichen Teil innerhalb des mit Verordnung vom 18.05.1981 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Streu (Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ vom 06.02.1909). Aufgrund der Aufständigung der Module, der Einhaltung eines Bodenabstandes der Einzäunung von 15 cm und der generellen Wasserdurchlässigkeit eines Maschendrahtzauns ist nicht mit einer relevanten abflusshindernden Wirkung der Photovoltaikanlage zu rechnen.

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 Leitungsachse von Modulen freizuhalten. Dieser Bereich kann als interne Ausgleichsflä-

che genutzt werden, entsprechende Endwuchshöhen von Gehölzen in diesem Bereich sind zu beachten. Details werden im weiteren Verfahren geklärt.

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 |
| August 2018 | Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Billigungsbeschluss |
| September 2018 | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| Sept. – Okt. 2018 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB |
| November 2018 | Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss |
| Dezember 2018 | 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 2007, S. 588), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

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 die Flur-Nr. 1992 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Oberstreu
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1988, Gemarkung Oberstreu
Im Westen: durch die Flur-Nr. 330 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Oberstreu

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern 1989 und 1990, Gemarkung Oberstreu, mit einer Fläche von 2,14 ha.

Die erforderliche Ausgleichsfläche kann im Geltungsbereich ausgewiesen werden. Externer Ausgleich wird nicht erforderlich (s. Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung).

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 (s. Kapitel 3.4 und den Umweltbericht im Anhang).

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 Übersteigenschutz. Der Zaun darf außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst 2,1391 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

| | | |
|----------------------|------------------|---------------|
| Sonderbaufläche | 1,9112 ha | 89,3 % |
| Bruttobauland | 1,9112 ha | 89,3 % |
| Grünfläche | 0,0401 ha | 1,9 % |
| Ausgleichsfläche | 0,1877 ha | 8,8 % |
| Gesamtfläche | 2,1391 ha | 100 % |

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und dieser Begründung als Anhang beigelegt.

5 VORGESEHENE 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 Oberstreu33 Tennet
TSO GmbH, Bayreuth
34. Biosphärenreservat Rhön, Bayer. Verwaltungsstelle, Oberelsbach
35. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Rhön-Grabfeld, Bad Neustadt
a. d. Saale
36. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Rhön-Grabfeld, Ostheim v. d. Rhön

Nachbargemeinden

- 37 Gemeinde Bastheim
- 38 Gemeinde Hendungen
- 39 Gemeinde Hollstadt
- 40 Stadt Mellrichstadt
- 41 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
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