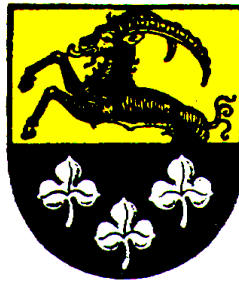


Bebauungs- und Grünordnungsplan „Plattenhof und Umgebung, 1. Änderung“

Markt Großostheim



**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
Vorentwurf**

Erstellt durch:

**SCHULER
SCHICKLING
RÖSSEL**
ARCHITEKTEN GMBH
RHÖNSTRASSE 1
D-63762 GROSSOSTHEIM
+49-6026-99881-0
INFO@ARCHITEKTEN-SSR.DE
WWW.ARCHITEKTEN-SSR.DE

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen.....	3
2 Plangeltungsbereich.....	4
2.1 Übersichtslage des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Größe und Umgebung des Plangebietes	4
3 Städtebauliche Situation, Bestand.....	4
3.1 Bestand im Plangebiet.....	4
4 Übergeordnete Planung.....	5
5 Planungsanlass und -ziel.....	5
6 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
6.1.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet.....	6
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.1.4 Verkehrsflächen.....	8
6.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität.....	8
6.1.6 Grünflächen.....	8
6.1.7 Flächen für die Landwirtschaft.....	8
6.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
6.1.9 Umgrenzung für Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
6.1.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	9
6.1.11 Bedingt auflösende Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB.....	9
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
6.2.2 Einfriedungen.....	10
6.3 Festsetzungen Grünordnungsplan.....	10
6.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Private Grünflächen.....	10
7 Umweltbericht.....	10
7.1 Allgemein.....	10
7.1.1 Allgemeine Kurzdarstellung.....	11
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	11
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
7.2.1 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
7.2.2 Vorgaben des §1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).....	15
7.3 Eingriff / Ausgleich.....	16
7.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	16
7.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	16
7.6 Allgemeine Zusammenfassung	17
8 Klimaschutz, Folgen der Klimaveränderung.....	17
9 Verkehrserschließung.....	17
9.1 Erschließung.....	17
9.1.1 Äußere Erschließung.....	17
9.1.2 Innere Erschließung.....	17
10 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur).....	18
10.1 Wasserversorgung, Löschwasser.....	18
10.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung.....	18
10.3 Energieversorgung, Telefonleitungen.....	18
11 Hinweise.....	18
12 Chronologie der Aufstellung.....	19

1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786,) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

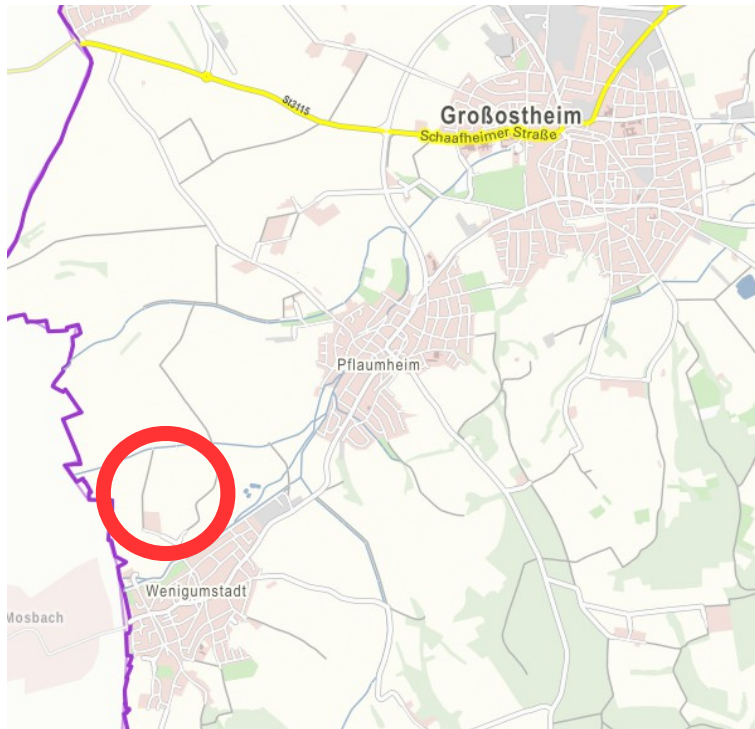
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), Änderungen textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet:

- Art. 10 G v. 27.7.2021 I 3146 (Nr. 49)
- Art. 14 G v. 10.8.2021 I 3436 (Nr. 53)
- Art. 1 G v. 18.8.2021 I 3901 (Nr. 59)
- Art. 1 G v. 24.9.2021 I 4458 (Nr. 69)

2 Plangeltungsbereich

2.1 Übersichtslage des Plangeltungsbereiches



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Größe und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt großräumig im sogenannten Bachgau in der Gemarkung von Großostheim mit seinen Ortsteilen Ringheim, Pflaumheim und Wenigumstadt auf bayerischer Seite und die Gemeinde Schaafheim mit den Ortsteilen Mosbach und Radheim in Hessen.

Der Geltungsbereich grenzt an den nördlichen Ortsrand von Wenigumstadt, wobei der innerhalb des Gebietes gelegene Hofstelle Plattenhof ca. 300 m nördlich der Ortslage liegt. Das Plangebiet reicht von der Landesgrenze im Westen über den Bammertsgraben im Norden, den "Rittelbergweg" im Osten bis an die im Flächennutzungsplan entlang des Welzbachs/Pflaumbachs ausgewiesene Grünfläche im Süden, incl. Überfahrt über den Welzbach/Pflaumbach.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Plattenhof und Umgebung, 1. Änderung" ca. 45,7 ha, davon liegen ca. 2 ha – die ehemalige Hofstelle des Plattenhofes selbst - innerhalb des Sondergebietes, auf der die Gewinnung von erneuerbaren Energien oder Wärme über Fotovoltaikanlagen oder Solarthermie zukünftig stattfinden soll.

3 Städtebauliche Situation, Bestand

3.1 Bestand im Plangebiet

Der Geltungsbereich ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und unbefestigten Wirtschaftswegen. Es gibt nur wenige Gehölz- oder Heckenstrukturen (südlich gelegen). Die Umgebung ist sehr offen. Es ergibt sich ein weiter Blick in die Landschaft. Von Süden erschließt der asphaltierte Plattenweg mit einer befahrbaren Brücke über den Welzbach das Gebiet. Ca. 300 m nordöstlich der Hofstelle liegt der Rittelberg mit einer Erhebung von 172 m üNN.

Die Hofstelle selbst liegt nördlich der Ortslage Wenigumstadt in einer Entfernung von ca. 300 m. Es ist mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Heu- und Strohlager, Stallung) und einer Biogasanlage im Süden bebaut. Weiter im Norden liegt etwas eingegrünt ein separates Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten. Nördlich ist das Gelände unbebaut und liegt brach. Es wird teilweise als offene Lagerfläche genutzt. Im Westen, Süden und Norden wird der bebaute Bereich von Gehölzstrukturen und Hecken teilweise eingegrünt. Das Gelände fällt nach Süden hin ab und ist durch eine im oberen Drittel gelegene Böschung unterteilt.

4 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan sind für den Geltungsbereich Vorbehaltsgebiete für Wasser, sowie Grundsätze und Ziele für die Förderung der standortgerechten Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung der charakteristischen Kulturlandschaft formuliert.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von 2005 ist die Hofstelle als Sondergebiet (Fotovoltaik) dargestellt und ist mit der Kennzeichnung „Aussiedlerhof“ versehen. Ein Planzeichen für Trafostation befindet sich an der Ostseite des „Aussiedlerhofes“ mit einem Freihaltebereich für die 20 kV Freileitung. Innerhalb des Geländes ist der Böschungsbewuchs gekennzeichnet. Im Süden ist der Obstbaumbestand dargestellt. Die äußeren Grenzen des Sondergebietes sind mit der Signatur „Randeingrünung erforderlich“ gekennzeichnet.

Zzt. wird das Landesentwicklungsprogramm (LEP) aktualisiert (Stand 2020, nicht amtliche Lesefassung) Er formuliert als Ziel, dass Erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind. Als Grundsatz wird dargelegt, dass in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Fotovoltaikanlagen festgelegt werden können und dass Freiflächen-Fotovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen.

Die Teilfortschreibung durch das Bayerische Ministerrat, dessen Beteiligung zwischen 22.12.2021 bis 01.04.2022 durchgeführt wurde, befasst sich mit den Themenfeldern „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Für nachhaltige Mobilität“.

Diese Grundsätze und Ziele werden durch die Neuplanung des Bebauungsplanes „Plattenhof und Umgebung, 1. Änderung“ aufgegriffen. Somit ist der Bebauungsplan aus der übergeordneten Planung entwickelt.

5 Planungsanlass und -ziel

Grundlage bzw. Ausgangslage für die Beplanung des Gebietes der Ursprungsbebauungsplanung von 2008 war eine beabsichtigte Umnutzung des Hofareals als Reiterhof. Die Umsetzung der Pensionspferdehaltung hat sich nicht ergeben. Eine solche Nutzung ist auch in absehbarer Zeit nicht mehr zu erwarten. Der übrige Geltungsbereich soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, in seinem Bestand gesichert und mit den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Naturschutzmaßnahmen zur Aufwertung des Außenbereiches von Wenigumstadt beitragen.

Die jetzige Planung dient dazu, das Ziel der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, der Stärkung der Erholungsfunktion zu verfolgen und verstärkt die Erzeugung von erneuerbaren Energien auf Grundlage von Sonnenenergie nach dem seinerzeit im Ursprungsbebauungsplan „Plattenhof und Umgebung“ getroffenen Festsetzungen zu konkretisieren. Weitere Errichtungen von Fotovoltaikanlagen werden auf dem weit einsehbaren, landschaftsbildprägenden Hang um die Hofstelle herum vermieden. Daher wird für die Hofstelle eine städtebauliche Aktualisierung vorgenommen und ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauGB für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt

Es soll damit verstärkt den Ergebnissen aus der „Standortuntersuchung Fotovoltaik-Anlagen“ (Juni 2004) Rechnung getragen werden. Wenn Standorte auf bereits baulich genutztem Gelände gefestigt werden, kommt dies der Freihaltung der Landschaft an anderer Stelle zugute. Mit diesem Bebauungsplan werden dann Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen (**im folgenden als Sammelbegriff „Solaranlagen“**) vor

allem an der Hofstelle planungsrechtlich gesichert. Dies geht konform mit den Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich.

Auf dem Gelände der Hofstelle besteht seit rund 10 Jahren noch eine baurechtlich genehmigte 200 kW-Biogasanlage sowie Stallungen/Scheunen und ein Wohnhaus. Diese Anlagen sind in ihrem Bestand weiterhin gesichert, solange keine wesentlichen Umbauten, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen erfolgen, die dem zukünftigen Planungsrecht widersprechen. Auch die bereits bestehenden Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der Anlagen können weiterhin betrieben werden. Jedoch ist es erforderlich, nach Aufgabe dieser Nutzungen eine Folgenutzung festzusetzen.

Durch die Festsetzung des Sondergebietes - Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien - kann die Erholungsfunktion der Umgebung langfristig gesichert werden, die momentan durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung und Lagerfläche sowie dessen Verkehr gestört ist (Immissionen durch Lärm, Geruchs- und Staubbelastigungen, sowie Havariefolgen). Die vorhandene Erschließung bzw. Zufahrt der Hofstelle gerät bereits mit der derzeitigen Nutzung an ihre Grenzen.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit anderer Zweckbestimmung kann der Außenbereich sowie die Ortsdurchfahrten von Pflaumheim und Wenigumstadt langfristig entlastet werden. Die geplante Erweiterung des Trinkwasserschutzgebietes bis an die bayerisch/hessische Landesgrenze in Pflaumheim unterstützt eine weitere Konkretisierung der bisherigen Festsetzungen auf weniger emittierende bauliche Anlagen durch die zukünftigen „Solaranlagen“. Die mögliche landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulen würde sich in dem Maße bewegen, die ohnehin schon im Geltungsbereich und der Umgebung vorhanden sind.

Aufgrund der besonderen örtlichen Bedeutung dieser Außenbereichsflächen für den Markt Großostheim sind die öffentlichen Belange für das Landschaftsbild, der Erholungsfunktion für die örtliche Bevölkerung und deren Schutz vor Lärm und weiteren Immissionen von hoher Bedeutung.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Abs. 2 für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien für Solarthermie und Fotovoltaikanlagen festgesetzt. Dies ergibt sich aus der weiteren Konkretisierung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Hanglage nach Süden ist für diese Nutzung optimal ausgerichtet. Zwischen den Anlagen kann eine Beweidung erfolgen oder anderweitig landwirtschaftlich genutzt werden.



„klassisch“ (Quelle google)

Es kann auch eine Agri-Fotovoltaik-Anlage errichtet werden.



© BayWa r.e. Die AgriFotovoltaik-Anlage in Heggelbach am Bodensee.

Obwohl bei dieser Konstruktion die Sonnenstrahlung rund ein Drittel geringer ist als auf Freiflächen, kommt die geringere Verdunstung und niedrigere Bodentemperaturen allen Gewächsen zugute, vor allem in heißen, trockenen Sommern. Dies käme dem Schutz des Bodens zugute. Im Zuge des Klimawandels gewinnt diese Technik an Bedeutung, weil die Austrocknung des Bodens und Pflanzenschäden durch zu intensive Sonnenbestrahlung gemindert werden können.

Alternativ können senkrechte sog. bifazialen Module aufgestellt werden. Die Reihen der Module liegen je nach Nutzung etwa acht bis zehn Meter auseinander, sodass dazwischen eine gute Bewirtschaftung möglich ist, die Module sich aber auch nicht gegenseitig beschatten. Die Bereiche unterhalb der Modulreihen bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können zum Beispiel schmale Blühstreifen (analog Ackerrandstreifen) angelegt werden.



(Bildquelle: Next2Sun GmbH)



(Quelle Wikipedia)

Der jetzige Betrieb der Biogasanlage und seinen zugehörigen notwendigen Anlagen, oder auch die Lagerung von Silage ist weiterhin zulässig. Dies gilt auch für Instandhaltungsmaßnahmen oder Anpassungen an den Stand der Technik im Rahmen der Bestandsgenehmigung. Die vorhandenen Gebäude für landwirtschaftliche Nutzungen und einem bestehenden Wohnhaus können ebenso in ihrem Bestand bleiben, solange kein Abriss oder eine grundlegende Änderung erforderlich wird. Im Einzelfall gibt das Baugesetzbuch noch die Möglichkeit, im städtebaulichen Ermessen nach § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen zu erteilen.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

Sondergebiet wird auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nochmal in zwei Gebiete SO 1 und SO 2 unterteilt. Im SO 2 wird ausnahmsweise zusätzlich die Nutzung eines Fahrsilos mit einer Größe von ca. 5000 m³ zugelassen. Dies dient zur Aufrechterhaltung des Betriebes der zzt. noch auf dem Gelände des Plattenhofes befindlichen Biogasanlage.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung GRZ wird auf 0,5 festgesetzt. Generell ist ein Freiflächenanteil von 25 bis 50 Prozent anzustreben. Mit der GRZ von 0,5 kann dieser Anteil erreicht werden.

Die Höhe der „Solaranlagen“ dürfen max. 3,5 m über Bezugspunkt (= natürliche Geländehöhe) bei klassischen freistehenden Anlagen oder bei bifazialen Modulen sein. Bei der Errichtung von Agri-

Fotovoltaik-Anlagen muss eine Durchfahrts Höhe von 6 m vorhanden sein, damit landwirtschaftliche Fahrzeuge genügend Arbeits- und Fahrhöhe haben. Die Fotovoltaikpaneele erlauben die Bodenbearbeitung und Ernte unter dem Einsatz von üblichen landwirtschaftlichen Maschinen. Durch das Verhältnis der Fläche der Module zur Freifläche kann der Grad der Beschattung der Agrarfläche selbst festgelegt werden. Sie dürfen insgesamt max. 8,0 m über natürlicher Geländehöhe nicht überschreiten. Dies entspricht auch schon ungefähr den bestehenden Höhen der baulichen Anlagen.

Daher wird eine Mindesthöhe über dem Boden = natürliche Geländehöhe für die einzelnen Nutzformen festgesetzt.

6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzungen der baulichen Nutzungen für das Sondergebiet erfolgt durch die Festlegung mehrerer Baufenster mit Baugrenzen. Sie orientieren sich an der vorhandenen Topographie, in die eine Aufstellung von Solaranlagen mit oder ohne landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da möglichst großer Spielraum zur Aufstellung der „Solaranlagen“ vorhanden ist. Abstandsflächen spielen an dieser Stelle im Sondergebiet eine eher untergeordnete Rolle. Die Baufenster regeln die maximale Aufstellungsfläche. Dies gilt auch für die vorhandene separat stehende Feldscheune im Südosten der Hofstelle und wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Für die übrigen Flächen für die Landwirtschaft, Wasser- oder Naturschutzflächen sind keine Festsetzungen notwendig.

6.1.4 Verkehrsflächen

Der Plattenweg wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Er dient als Zufahrt zum Sondergebiet der Hofstelle des Plattenhofes. Die übrigen Wege im Planungsgebiet sind landwirtschaftliche Fahrwege.

6.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität

Zur Verteilung des Stroms besteht im Sondergebiet eine Trafostation und ist im Plan gekennzeichnet. Diese weicht zwar vom Standort der Flächennutzungsplanung ab, wird jedoch durch den Detaillierungsgrad des Bebauungsplans festgesetzt, um die Leitungen aus den Solarmodulen zu bündeln und die produzierte Strommenge abführen zu können. Durch die festgesetzte Lage der Station wird der im Flächennutzungsplan dargestellte Freihaltebereich für die Stromleitungen im Geltungsbereich selbst hinfällig, da die Station an der Außengrenze steht und die Leitungen Richtung Südosten vom Gelände direkt weg geführt werden.

6.1.6 Grünflächen

Außerhalb der bebaubaren Flächen werden im Sondergebiet zusätzlich private Grünflächen festgesetzt, die die bestehenden und zukünftigen Nutzungen sowie das Gesamtgelände eingrünen. Im folgenden Kapitel werden die Pflanzmaßnahmen explizit festgesetzt. Sie wurden aus dem Bebauungsplan „Plattenhof und Umgebung“ übernommen.

Gliederungselemente zwischen den geplanten Modulfeldern orientieren sich an den vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie an den Dimensionen der umgebenden Landschaft (Parzellen und landwirtschaftliche Schlaggrößen).

Die Grünflächen liegen im Geltungsbereich hauptsächlich in der natürlichen Böschung bzw. randlich, also außerhalb der überbaubaren Flächen und sind als Verbundelement zur Umgebung.

6.1.7 Flächen für die Landwirtschaft

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Die Festsetzungen, die aus dem Ursprungsbebauungsplan stammen, werden übernommen, da sie den Charakter der Landschaft darstellen und eine Änderung nicht notwendig ist. Der § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB („...die von Bebauung freizuhaltende Flächen...“) soll sicherstellen, dass auf diesen Flächen zum einen die Urproduktion beibehalten und auch keine weiteren landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude entstehen.

6.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft Grünflächen sind aus dem Bebauungsplan „Plattenhof und Umgebung“ übernommen. Größtenteils sind die Flächen nach dem Bebauungsplan bereits durchgeführt.

6.1.9 Umgrenzung für Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden und Osten des Sondergebietes soll eine dichte Gehölzstruktur (Hecke) entstehen und wird als „Anpflanzungen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Bei Abgang sind noch in der gleichen Vegetationsperiode Pflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen.

Nach Westen und Norden soll das Sondergebiet jeweils mit heimischen Obstbäumen in möglichst engen Pflanzabständen eingegrünt werden. Obstbäume weisen zwar kein geschlossenes Erscheinungsbild wie eine Hecke auf. Durch die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung unter bzw. zwischen den Modulen wird jedoch ein charakteristisches Landschaftsbild wiederhergestellt ohne die Gewinnung von solarer Energie durch Verschattung zu beeinträchtigen. Entsprechende Pflegemaßnahmen können an dieser Stelle durchgeführt werden.

Die übrigen festgesetzten Flächen sollen zur Aufwertung der Landschaftsstruktur beitragen und wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

6.1.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB des Gebietes der künftigen Trinkwasserschutzverordnung. Hier sind nur bestimmte Handlungen erlaubt. Nähere Ausführungen sind auch im Kapitel 7.2.1 des Umweltberichtes ersichtlich.

Das abzuführende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen der vorhandenen baulichen Anlagen darf bis zur Aufgabe des Betriebes oder der Nutzung in ein Versickerungsfläche abgeführt werden, welches sich südlich der bestehenden Biogasanlage befindet. Später kann sich hier durchaus ein Feuchtbiotop entwickeln.

Die bestehenden Wasserflächen am Bammertsgraben sind aus dem Ursprungsbebauungsplan „Plattenhof und Umgebung“ übernommen und sind von der Änderung nicht betroffen.

6.1.11 Bedingt auflösende Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB

„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder

2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Unter einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB können nur nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässige Festsetzungen getroffen werden. Die Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, für das Sondergebiet nochmals Festsetzungen als keine selbstständigen inhaltlichen Festsetzungen zu treffen. Die Bedingungen müssen jedoch hinreichend bestimmt und in ihrem Eintritt hinreichend gewiss sein, d.h. ein Eigentümer sollte den Bedingungsseintritt beeinflussen können.

Das Sondergebiet wurde aufgrund des § 1 Abs. 4 BauNVO in zwei Sondergebiete differenziert. Im Sondergebiet 2 ist ein Fahrsilo ausnahmsweise zulässig. Damit soll die Lagerung der Biomasse für den Betrieb der bestehenden Biogasanlage weiterhin ermöglicht werden. Sobald jedoch der Bestandsschutz der Biogasanlage erlöscht oder keine Stromeinspeisung mehr erfolgt, ist auch die Lagerung von Silage auf dem Hofgelände nicht mehr notwendig. Das Silo soll dann rückgebaut werden. Denn Haupt-Planungskonzeption für den Plattenhof ist langfristig die Nutzung von solarer Energie.

Die Siloanlage soll fachgerecht angelegt werden, mit Gefälle inklusive der Fugen säurefest und dicht ausgeführt sein, damit auftretende Sickersäfte sicher in den dafür geeigneten Auffangbehälter eingeleitet wird (siehe WHG). Es muss auch regelmäßig geleert und sichergestellt sein, dass der Behälter nicht durch eintretendes Niederschlagswasser unkontrolliert überlaufen kann und so verschmutztes Wasser austritt.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die spezielle Nutzung wird die Gestaltung funktionell bestimmt. Bei den Agri-Fotovoltaikanlagen werden Stahlgestelle mit oben liegenden Modulen nach Maßgaben der Gewinnung der Sonnenenergie errichtet. Die bestehenden Gebäude haben ihre Dachgestaltung. Da keine weiteren Gebäude entstehen erübrigt sich eine weitere Festsetzung.

6.2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungshöhe von max. 2 m – angelehnt an die Bayerische Bauordnung – mit offenen Materialien wie Maschendraht oder Gitterzaun wird für das Gelände beibehalten. Die Errichtung von Fotovoltaik-Zäunen ist nicht zulässig. Da die „Solaranlagen“ außerhalb der Ortslage liegen, soll das Landschaftsbild und der Durchgang für die Fauna gewahrt werden.

6.3 Festsetzungen Grünordnungsplan

6.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Private Grünflächen

Zur Wahrung des Landschaftsbildes und zur Eingrünung sollen nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze/ Pflanzen zu verwenden.

Dies gilt insbesondere für die Flächen außerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft. Untergeordnete bauliche Anlagen oder Nebenanlagen mit Ausnahme der Trafostation sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Für die Auswahl der Pflanzungen ist in den textlichen Festsetzungen eine Pflanzliste mit Qualitätsanforderungen und Pflanzabstand aufgeführt.

7 Umweltbericht

7.1 Allgemein

Für Bebauungspläne ist im Rahmen der **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein **Umweltbericht** zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der **Begründung zum Bauleitplan** (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Um Mehrfachprüfungen im Rahmen dieses Verfahrens zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, besteht die Möglichkeit der **Abschichtung** (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Daher kann auf vorlaufende Umweltberichte des Ursprungsplanes „Plattenhof“ zurückgegriffen werden. Eine Aktualisierung ist aufgrund neuer Vorgaben und Anforderungen nur in Teilbereichen notwendig.

Die **Erarbeitung des Umweltberichts** hat den gesetzlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB zu entsprechen, die sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens

(Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring) orientiert. Im folgenden sind unter Kapitel 8.2 die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Die **Bewertung** im Rahmen des Umweltberichts hat ausschließlich umweltintern anhand verfügbarer Bewertungsmaßstäbe im Sinne der Umweltvorsorge zu erfolgen. Die Einbeziehung z.B. städtebaulicher Aspekte erfolgt in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Daher sind Vorschriften des BauGB, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben, als maßgebend anzusehen.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Dabei ist zu beachten, dass die Umweltprüfung kein wissenschaftlicher Selbstzweck ist, sondern der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung dient. Untersuchungsumfang und -tiefe sind daher auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt. Ab wann Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, sollte von Informationen über den Standort und das Vorhaben abhängig gemacht werden. Es sollen keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden, sondern es reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischen Ermessen richtet, auch unter Einbeziehung der Informationen aus Landschaftsplänen und anderen umweltrelevanten Fachplanungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB).

7.1.1 Allgemeine Kurzdarstellung

Der Plangeltungsbereich liegt in der freien Landschaft, welche von intensiven landwirtschaftlich Flächen geprägt ist. Es gibt vereinzelt Heckenstrukturen oder Baumgruppen. Das Sondergebiet ist hauptsächlich im Süden bebaut und mit spärlichen Gehölzreihen eingegrünt. Die nördlichen Bereiche sind intensiv genutzte Brachflächen. Um das bestehende Wohnhaus befindet sich ein kleiner Garten- und Grünbereich.

Durch Festsetzung des Sondergebietes „Solarthermie und Fotovoltaikanlagen“ lassen sich großflächige und monolithisch angeordnete Anlagen nur schwer optisch und funktional in die Wenigumstädter Kulturlandschaft einbinden. Nach den allgemeinen Anforderungen soll eine Richtgröße von 2 bis 3 Hektar zusammenhängender Modulflächen nicht überschritten werden. Dies kann jedoch durch die Größe der Hofstelle und dessen Unterteilung in zwei Baufenster nicht entstehen. Durch Agri-Fotovoltaik-Anlagen oder die Aufstellung von bifazialen Modulen, sowie Baufensterfestsetzung werden die Modulfelder gruppiert und durch die landwirtschaftliche Zwischennutzung in Einzelflächen aufgeteilt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Umfeld u. a. „Neuschaffung bzw. Ergänzung eines Biotopverbundsystems aus Hecken und Feldgehölzen unter Einschluss von Obstwiesen bzw. Anlage zusätzlicher Obstbaumbeständen“ dar. Mit diesem Hilfsmittel kann eine weitere Gruppierung innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden.

Damit wird ein zusammenhängender Charakter vermieden und besser in die Landschaft integriert werden. Außerdem wird die Einrichtung ökologisch wertvoller Kleinstrukturen erleichtert.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Im vorliegenden Fall wird durch die Planung, vor allem die Einbindung des Sondergebietes in die freie Landschaft, die positive Berücksichtigung der wasser- und naturschutzrechtlichen Belange relevant.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, der Landschaft und der biologischen Vielfalt

Durch Neubebauungen sind Auswirkungen auf den Boden, und Veränderungen im Wasserhaushalt zu erwarten. Zzt. sind bauliche Anlagen auf dem Gelände vorhanden. Deren Auswirkungen werden in diesen Kapiteln jedoch nicht näher betrachtet, da diese für die Zukunft nicht mehr bestehen werden. Durch die Errichtung von „Solaranlagen“ und der langfristige geplante Abgang der vorhandenen baulichen Anlagen werden sich Veränderungen im Wirkungsgefüge der angegebenen Umweltbelange ergeben.

Tiere, Pflanzen, Boden, biologische Vielfalt:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Boden werden durch die Planung im Sondergebiet positiv beeinflusst, da der Boden extensiver genutzt wird. Je nach Art der „Solaranlagen“ können sich in den Zwischenräumen oder unter den Modulreihen neue Räume für Fauna und Flora entwickeln. Eine biologisch geführte Landwirtschaft wäre anzustreben.

Wasser:

Es ist eine Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung des Marktes Großostheim für die Brunnen Pflaumheim vorgesehen.

Bereits im Rahmen der Planfeststellung zur Änderung des Straßenverlaufes der Staatsstraße 3115 nach Schaafheim sowie den Planungen für das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung in Pflaumheim wurden die hydrogeologischen Einzugsgebiete des ursprünglichen Trinkwasserschutzbereiches für die Brunnen in Ringheim und Pflaumheim überprüft. Beide Brunnenstandorte (Ringheim mit den Brunnen I, II und dem neuen Brunnen III sowie Pflaumheim mit den Brunnen I und II) bilden die Grundlage für die Trinkwassergewinnung innerhalb der Marktgemeinde Großostheim. Ohne die zugelassenen wasserrechtlichen Entnahmen an diesen Stellen kann die Trinkwasserversorgung nicht aufrechterhalten werden.

Aus diesem Grund fanden im Rahmen der o. g. Planfeststellungen weitergehende Untersuchungen zur Verbesserung der hydrogeologischen Abgrenzung statt, um die Gebiete der Grundwasserneubildung auf Basis der einschlägigen Merkblätter des Landesamtes für Umwelt unter Schutz zu stellen. Vor den jeweiligen Planfeststellungsbeschlüssen wurden die hydrogeologischen Abgrenzungen und deren Untergliederung in die Schutzzonen durch den amtlichen Sachverständigen, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, begutachtet und für planreif befunden. Dies hat dazu geführt, dass in beiden Bereichen die Abgrenzung aus fachlicher Sicht abschließend abgewogen waren und die Planfeststellungsbeschlüsse ergehen konnten. Insofern haben die noch nicht rechtsverbindlichen Abgrenzungen der Schutzzonen eine behördeninterne Bindungswirkung entfaltet.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Schutzzone III/B, die fast überwiegend bis an die Landesgrenze reicht, neu ausgewiesen werden.

Die Durchführung des Verfahrens für die Änderung der Schutzgebietsverordnung, einschließlich der Anpassung des Gebietes an den Grundwasserneubildungsbereich haben sich verzögert. In den letzten Jahren wurden verschiedene neue Muster von Schutzgebietsverordnungen durch das Landesamt für Umwelt bekannt gemacht. Es bestand hierzu ein höherer Klärungsbedarf für die konkreten Formulierungen. Seit Mai 2022 liegt nun ein mit der zuständigen Rechtsbehörde (Landratsamt

Aschaffenburg) abgestimmter Verordnungsentwurf für die Einleitung des Schutzgebietsverfahrens in Ringheim vor, der analog auf das Schutzgebiet in Pflaumheim übertragen werden soll. Somit sind lediglich die bereits eingereichten Antragsunterlagen fortzuschreiben. In Folge kann dieses Schutzgebietsverfahren eingeleitet werden.

Es ist damit zu rechnen, dass auch innerhalb des Plangebietes erhöhte Anforderungen für den Grundwasserschutz erforderlich sind, um das Schutzgut Grundwasser und die damit verbundene Sicherstellung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung in Großostheim dauerhaft zu gewährleisten. Durch die Neuplanung des Hofstellengeländes in eine Fläche zur Gewinnung von Solarenergie wird insbesondere eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Wasser erfolgen.

Klima, Luft:

Durch die Planung neuer Nutzungen und dessen Extensivierung mit „Solaranlagen“ und landwirtschaftlicher Nutzung werden positive Auswirkungen auf Klima und Luft erwartet.

- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen Nähe keine vorhanden (Quellen: www.ffh-gebiete.de, Online-Viewer des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web)).

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind aufgrund des Standortes des Sondergebietes außerhalb der Ortslage nicht zu erwarten. Durch die Extensivierung der Nutzung und dessen geringe Emissionen wird ein positiver Einfluss auf den Menschen und seine Gesundheit genommen.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes wird die Bevölkerung von Wenigumstadt, Pflaumheim und Großostheim von An- und Ablieferungsverkehren entlastet werden. Die Planung trägt daher zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn-, Arbeits-, Verkehrs- und Lärmverhältnisse bei. Der Erholungsfaktor der Landschaft wird sich verbessern.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter



[Infos drucken](#)



Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Unterfranken, Aschaffenburg
Gde., Gmkg.	Großostheim, Wenigumstadt
Denkmalliste	Download Denkmäler in Großostheim
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-6-6020-0069
Beschreibung	Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Der Plangeltungsbereich liegt in der Nähe eines registrierten Bodendenkmals. s. Karte und Beschreibung: (Quelle: Bayerischer Denkmalatlas)

Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines festgestellten Bodendenkmals bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Ob eine denkmalschutzrechtliche Untersuchung auf der noch unbebauten Fläche aufgrund der Nähe des Bodendenkmals erforderlich wird, wird im Beteiligungsverfahren geklärt. Durch die Neuplanung werden die erfassten Kulturgüter nicht berührt. Die bestehenden Bodendenkmäler wurden nachrichtlich übernommen.

e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Sondergebiet wird sich durch die Umstrukturierung verbessern, da durch die Neuplanung keine emittierenden Nutzungen mehr vorgesehen sind. Der Geltungsbereich liegt in der Feldlage von Wenigumstadt. Abfälle und Abwässer fallen durch die „Solaranlagen“ nicht an. Die Abwasserbeseitigung betrifft die noch vorhandenen baulichen Anlagen. Bei Betriebsaufgabe der Biogaslage bzw. Abriss fällt keine Abwasserbeseitigung mehr an, dies gilt auch für Havarieunfälle. Anfallende unbelastete Dachflächenwässer dürfen zzt. noch in eine Versickerungsfläche eingeleitet werden.

- f) Nutzung erneuerbarer Energie sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Errichtung von Anlagen für Fotovoltaik- und Solarthermie entspricht der Nutzung erneuerbarer Energie werden positive Auswirkungen erwartet.

- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als Standort für Nutzung erneuerbarer Energien dargestellt, sowie Vorbehaltsflächen für den Wasserschutz. Nach seinen Zielen und Maßnahmen soll Hofstelle des Sondergebietes intensiv eingegrünt werden („Randeingrünung erforderlich“), die bestehenden Baum und Gehölze wie die Grünbereiche im Westen, die Baumreihe im Süden und die Böschungsbewuchse im Norden und Süden sind ebenfalls dargestellt. Sonstige Pläne liegen nicht vor. Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Fachpläne. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich widersprechen den Darstellungen nicht.

- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Ist von dem Verfahren nicht betroffen.

- i) Wechselwirkung zwischen a),c) und d)

Es sind keine Auswirkungen ersichtlich.

7.2.2 Vorgaben des §1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)

- Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen: Durch die Planung werden positive Effekte für den Boden erwartet, da durch die zukünftige Nutzung erhebliche Bodenentsiegelungen stattfinden werden.

Die bestehende Biogasanlage hat durch ihren Betrieb einen wesentlich höheren Flächenverbrauch als „Solaranlagen“, der bedingt ist durch den Anbau von biologischen Rohstoffen wie Mais, Raps o.ä., Der Vergärungsprozess selbst und der Umgang mit den Gärresten und den anfallenden Wässern bedürfen einer besonderen Behandlung, um bei Havarieunfällen den Boden und die Gewässer zu schützen.

Die Konstruktionen der Module weisen im Verhältnis zur Fläche eine geringe Bodennutzung auf. Die zwischen den Modulen stattfindende Landwirtschaft wird auf Dauer eine unbebaute Bodennutzung gewährleisten und es entstehen durch den Betrieb keine Boden- oder gewässergefährdenden Stoffe.

- Abs. 3: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz): Da sich wesentliche Bodenentsiegelungen und extensivere bauliche Nutzungen ergeben, entstehen keine wesentlichen Eingriffe.
- Das Landschaftsbild wird durch die Planung nur unwesentlich beeinträchtigt. Die bestehenden Gebäude sollen langfristig rückgebaut werden, bzw. bei Abriss nicht mehr ersetzt. Für die Hofstelle werden intensive Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, um dort das Landschaftsbild zu verbessern.

- Eingriffe mit einer ausgleichenden Beeinträchtigung des Naturhaushalts wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan „Plattenhof und Umgebung“ ermittelt
- Die Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB aufgeführten Bestandteile wurden vorstehend untersucht.

7.3 Eingriff / Ausgleich

In der Ursprungsplanung „Plattenhof und Umgebung“ wurde eine Eingriffsregelung mit Kompensation erstellt. Der Ausgleich wurde seit Rechtskraft sukzessive umgesetzt und ist dinglich durch Vertrag festgehalten. Eine Aktualisierung für den Geltungsbereich ist nicht erforderlich. Die Neuplanung ist extensiver, weniger verdichtet und lässt mehr Spielraum für die Entwicklung von natürlichen Lebensräumen zu.

7.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor allem im Bereich der noch ungenutzten bebauten Flächen im nördlichen Sondergebiet ist nicht erforderlich, da durch die vorhandene intensive Nutzung und den Fahrverkehr eher mit gestörten Lebensräumen zu rechnen ist. Hier ist bei konkreten Bauvorhaben im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Beurteilung vorzunehmen.

7.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

Das Gelände ist zum großen Teil mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, einem Wohnhaus und einer Biogasanlage bebaut. In den landwirtschaftlichen Gebäuden befinden sich teilweise die Einrichtungen für die Biogasanlage, darüber hinaus noch Lager- und Abstellflächen, sowie eine Trocknungsanlage für Holz. Auf den Gebäuden sind Solarmodule installiert.

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würden die Gebäude und baulichen Anlagen bestehen bleiben. Hier werden in Zukunft Modernisierungsmaßnahmen notwendig. V.a. für die Biogasanlage würden neue Lager- und Vorbereitungsflächen notwendig, um den Betrieb und die Logistik langfristig zu verbessern. Auch das Wohngebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Folge ist, dass die Fahrbewegungen zu und von der Biogasanlage weiterhin bestehen bleiben, und die Bevölkerung von Wenigumstadt durch die momentan bestehende intensive Nutzung und dessen Verkehr weiterhin gestört wird (Immissionen durch Lärm, Geruchs- und Staubbelastungen). Eine weitergehende Verdichtung der Hofstelle durch bauliche Vorhaben, z. B. Erweiterung der bestehenden Biogasanlage oder des Wohnhauses führt auch zur Erhöhung der Fahrverkehre. Die vorhandene Erschließung bzw. Zufahrt der Hofstelle würde einen Ausbau und damit Versiegelung von bisher un bebauten Flächen mit sich führen.

Der bereits monolithisch bestehende Aufbau der vorhandenen Solarmodule auf den Dächern würde erhalten und im Landschaftsbild des Wenigumstädter Feldes sichtbar bleiben.

Bei **Durchführung** der Planung würden langfristig viele Flächen entsiegelt werden. Die entsiegelten Flächen könnten wieder der Landwirtschaft oder Naturzwecken zugeführt werden, sodass dort ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung oder Wiederherstellung der Artenvielfalt geleistet werden kann. Das Landschaftsbild wird ebenfalls aufgewertet, da das geplante Modulfeld anders strukturiert werden soll, als die bestehenden.

Auch das in der Nähe liegende Wassergewinnungsfeld würde durch die Planung profitieren, da durch die baulichen Entsiegelungen auftreffende Niederschläge besser in den Boden eindringen können.

Durch die Aufgabe der Nutzung könnte ein neuer Grünbereich entstehen, die für eine Entwicklung von Fauna und Flora offen stünde und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt der offenen Landschaft beitragen würde.

7.6 Allgemeine Zusammenfassung

Die Durchführung des Bebauungsplanes führt aufgrund der geplanten langfristigen Entsiegelungen der Flächen zu keinen neuen Eingriffen in den Naturhaushalt im Verhältnis zur derzeitigen Nutzung. Das Landschaftsbild, der Erholungsfaktor für die Bevölkerung, die Entwicklung von naturschutz- und wasserschutzrechtlichen Interessen werden positiv beeinflusst.

Ein Monitoring zur Begleitung der Wiederherstellung der Grünbereiche sowie zur weiteren Einpassung in das Landschaftsgefüge ist über einen längeren Zeitraum sinnvoll. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung können artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

8 Klimaschutz, Folgen der Klimaveränderung

Im Hinblick auf Klimaschutz und -anpassung nach § 1 Abs. 5 BauGB als abzuwägender Belang werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Ein separates Klimaschutz- oder Energiekonzept besteht nicht. Jedoch kann mit dieser Planung großräumig ein Beitrag dazu geleistet werden.

Mithilfe der Festsetzungen von Grünflächen, sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die bereits teilweise umgesetzt wurden, wird eine großzügige Durch- und Eingrünung im gesamten Planungsgebiet erreicht.

Durch die Errichtung von „Solaranlagen“ wird den im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen entsprochen.

Es sind in diesem Kapitel auch energetische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Es ist ein bevorzugter Standort für Fotovoltaikanlagen. Für die Stromerzeugung sollen dabei verstärkt regenerierbare Energien genutzt werden. Hier bietet sich die Möglichkeit, während des Anlagenbetriebs ohne Schadstoffemissionen Strom zu erzeugen. Die Nutzung der Fotovoltaik aber auch der Solarthermie trägt damit deutlich zur Treibhausgas-Minderung bei. Die vorhandene Trafostation kann weiter genutzt werden. Die Stromtrassen liegen bereits.

Weitere Klimaschutzmaßnahmen sind auf dem Gelände festgesetzt, wie die Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen, welche das Kleinklima und die Umgebung verbessern.

9 Verkehrserschließung

9.1 Erschließung

9.1.1 Äußere Erschließung

Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Ortslage von Wenigumstadt und den Plattenweg, die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen auch über Feldwege von der hessischen Grenze. Alternativ kann die Erschließung über weitere Wirtschaftswege im Umfeld erfolgen.

9.1.2 Innere Erschließung

Die landwirtschaftlichen Flächen haben die bestehenden Feldwege. Die Hofstelle innerhalb des Sondergebietes selbst erhält zwei Hauptzufahrten vom Plattenweg und sind im Plan gekennzeichnet. Die zwei weiteren südlich der Biogasanlage vorgesehenen Einfahrtsbereiche dienen lediglich als Behelfszufahrten zu Pflege- und Wartungsarbeiten.

10 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

10.1 Wasserversorgung, Löschwasser

An der Ver- und Entsorgung des Geländes werden keine Änderungen vorgenommen. Die vorhandene Wasserversorgung ist ausreichend und muss deshalb nicht verändert werden.

Das Risiko eines Brandereignisses an einer Stelle auf dem Gelände der Freiflächen-Fotovoltaik -Anlage ergibt sich hauptsächlich durch die elektrische Spannung, also eher im Bereich der Trafostation. Sofern dies nicht über die vorhandene Wasserversorgung sichergestellt werden kann, sind diese über geeignete Löscheinrichtungen zu gewähren. Da die Planung von Feldern umgeben ist und auch innerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftliche und Grünflächen entstehen werden, wird sich der Löschwasserbedarf an brandschutz- und sicherheitstechnischen Empfehlungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen orientieren und nicht nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405, welches sich an Baugebieten hält. Zzt. wird die zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 24 m³/h vorort geprüft.

10.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Durch die Überplanung fallen keine zusätzlichen Abwässer an. Die Entwässerungssituation orientiert sich an dem genehmigten Bestand. Dies umfasst auch das zwischenzeitlich abgebrochene Silo, welches für die Dauer der Biogasanlagen-Nutzung auch wiederhergestellt werden kann. Hierbei ist die konkrete Entwässerung im Rahmen eines Bauantragsverfahrens unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorschriften nachzuweisen. Für das unbelastete Niederschlagswasser der (Bestands-)Dachflächen besteht eine beschränkte Erlaubnis auf Zeit. Es wurde eine Verlängerung im Juli 2021 beantragt.

Für die zukünftig geplante landwirtschaftliche Nutzung bzw. die „Solaranlagen“ ist keine Abwasserbeseitigung erforderlich. Die auf die Trafostation anfallenden Niederschlagswasser können in der Umgebung versickert werden. Eine Versickerung von Wässern in Randbereiche oder Grünflächen kann in Zukunft erhalten bleiben, sofern diese unbelastet sind bzw. aus landwirtschaftlicher Nutzung stammen.“

10.3 Energieversorgung, Telefonleitungen

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz aus der Ortslage.

Für die Einspeisung des erzeugten Stromes aus den Fotovoltaikanlagen wird die vorhandene Trafostation und deren Stromleitungstrasse genutzt. Für die Solarthermie bestehen keine vorhandenen Leitungen und müssen bei einer Errichtung separat verlegt werden.

Telefonleitungen sind vorhanden und werden nicht verändert.

11 Hinweise

Denkmalschutz

Beim Bau der zukünftigen „Solaranlagen“ sind die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben für Boden- und Baudenkmälern zu beachten. Im Bayerischem Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereiches Eintragungen vorhanden und im Plan gekennzeichnet.

Trinkwasserschutz

Die Zone IIIb ist aus der künftigen Verordnung nachrichtlich übernommen und im Plan gekennzeichnet. Nähere Ausführungen zum Wasserrecht sind im Umweltbericht ersichtlich.

Die 20 kV Freileitung ist ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Windmessstation und ist im Plan gekennzeichnet.

12 Chronologie der Aufstellung

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 25.07.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung 01.08.2019
- Auslegungs- und Billigungsbeschluss 09.06.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit xx.xx.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB xx.xx.2022
- Öffentliche Auslegung xx.xx.2022 – xx.xx.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB xx.xx.2022 – xx.xx.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB xx.xx.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung xx.xx.2022

Aufgestellt: Großostheim, Juni 2022

**SCHULER
SCHICKLING
RÖSSEL**
ARCHITEKTEN GMBH
RHÖNSTRASSE 1
D-63762 GROSSOSTHEIM
+49-6026-99881-0
INFO@ARCHITEKTEN-SSR.DE
WWW.ARCHITEKTEN-SSR.DE