

Markt: Geiselwind
Kreis: Kitzingen
Ortsteil: Füttersee

08.04.2019



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik“

VORENTWURF

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis18-0006

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	6
3.1	Allgemein	6
3.2	Planungsgrundlagen	7
4.	Städtebau	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.1	Baugrenzen	9
4.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	9
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
4.3.4	Gebäudegestaltung	9
4.3.5	Dachgestaltung	9
4.3.6	Stellplätze	9
4.3.7	Einfriedung	10
4.3.8	Abstandsflächen	10
4.3.9	Geländeveränderungen	10
4.3.10	Zufahrten und Befestigungen	10
5.	Erschließung	10
5.1	Verkehrsanbindung	10
5.2	Ver-, und Entsorgung	11
5.2.1	Abwasserbeseitigung	11
5.2.2	Wasserversorgung	11
5.2.3	Energieversorgung	11
5.2.4	Telekommunikation	11
5.2.5	Abfallentsorgung	11
5.3	Planungsumfang	11
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	11
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	12
5.6	Oberbodenschutz	12
5.7	Kampfmittelvorerkundung	12
6.	Umweltbericht	12
7.	Grünordnung	12
8.	Artenschutz	12
9.	Schallschutz / Immissionen	15
10.	Denkmalschutz	15
11.	Verfahren	16

Übersichtskarte

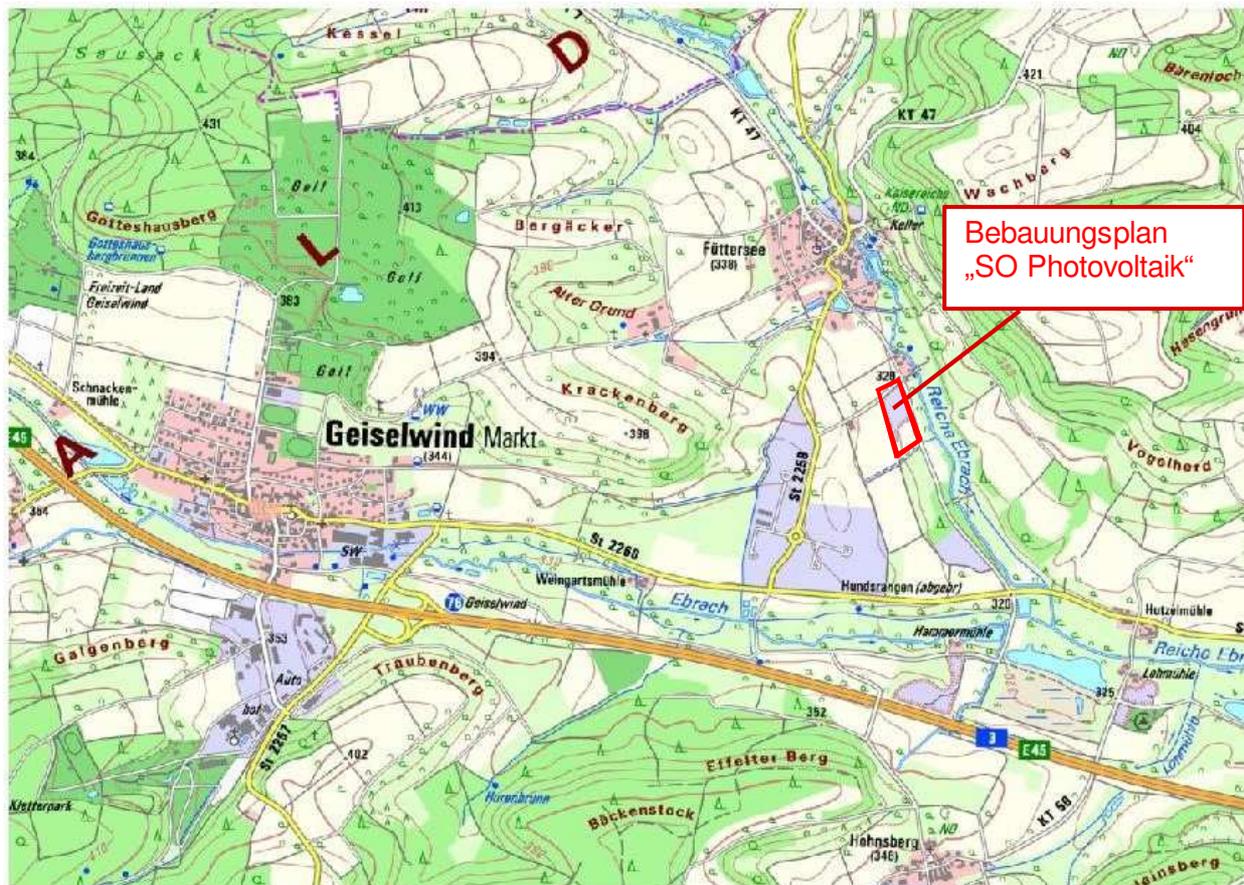


Abbildung 1: Übersichtskarte,
 Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018

1. Allgemeines

Der Markt Geiselwind liegt im Osten des Landkreises Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken und ist umgeben von den Landkreisen Bamberg, Erlangen / Höchststadt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde. Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße St 2257 erreichbar ist. Sie ist die direkte Verbindung zu dem Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein - Main.

Die geplante Sondergebietsfläche liegt östlich der St 2258 sowie nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets Inno Park Geiselwind. Sie hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Mit der Ausweisung der sonstigen Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO 1990 nordöstlichen des bestehenden Gewerbegebietes „Inno Park Geiselwind“ plant der Markt Geiselwind, die Ermöglichung der Errichtung einer Freifeld - Photovoltaikanlage. Die neu auszuweisenden Sonderbauflächen sollen den Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien fördern. Sie liegen benachbart zwischen den bestehenden Gewerbestrukturen des Inno Parks und einem Aussiedlerhof südlich von Füttersee.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der größte Teil der Fläche wird für den Abbau von Sand genutzt. Das Vorkommen dieses Abbaubereiches ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mittlerweile nahezu vollkommen erschöpft. Die voraussehbar entstehende Brachfläche dieses Bereiches soll mittels einer Freifeld-Photovoltaikanlage sinnvoll nachgenutzt werden. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren als 14. Änderung.

Eine vorrangige Nutzung dieser gesamten Flächen für den Sandabbau ist für den Markt Geiselwind nicht mehr begründet. Aufgrund des großen Maßstabes (1:100.000) der Kartendarstellung „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans und der sich daraus ergebenden Unschärfe bezüglich der genauen Abgrenzung der Vorrangfläche, wird diese mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan und mit der 14. Änderung auch nicht mehr im Bereich der geplanten Sondergebietsnutzung dargestellt.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freifeld-Photovoltaikanlage zur Nutzung erneuerbarer Energie, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 17.09.2018 beschlossen, sowohl die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaik“ durchzuführen. Hierdurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde sichergestellt.

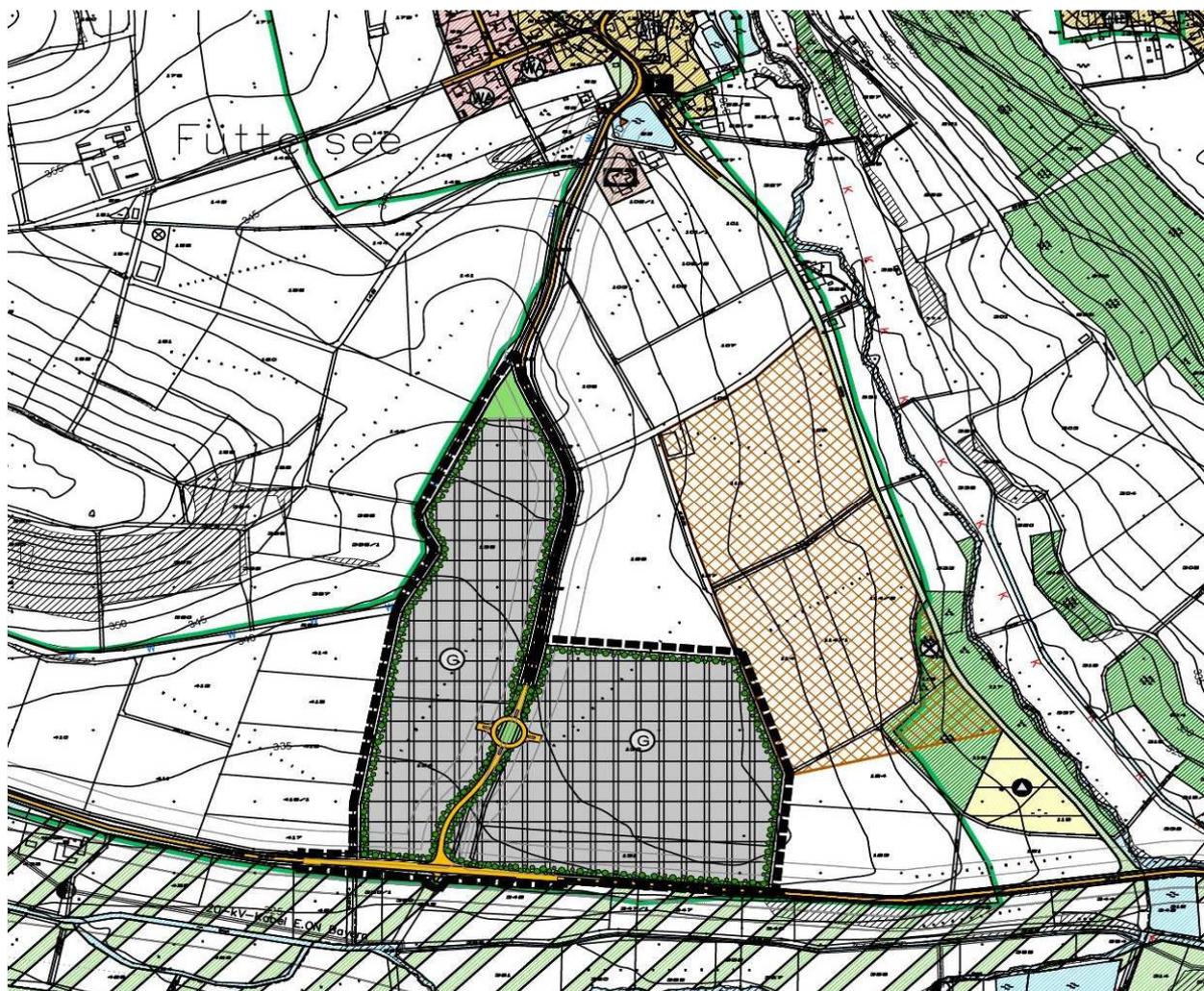


Abbildung 2:

11. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan seit 25.10.2013 (Ausschnitt)

Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaik“ läuft das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft werden in der 14. Flächennutzungsplanänderung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzgl. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaik“ wird erst nach Wirksamkeit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 (bzw. Abs. 3) BauGB gewährleistet.

Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung sind bereits alternative Ansiedlungen im Umfeld der Ortsteile der Marktgemeinde Geiselwind untersucht worden. Hierbei ist festgestellt worden, dass, gegenüber einer Ausweisung im vorliegenden Bereich, sämtliche alternativen Standorte wesentlich ungünstigere Standortbedingungen besitzen, weshalb der vorliegende Standort vorzuziehen ist (siehe hierzu Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; 4. Planungsalternativen).



Abbildung 3:
14. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Die geplante Sondergebietsausweisung liegt südlich von Füttersee, östlich der St 2258 sowie nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets Inno Park Geiselwind.

Im Norden und im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Bereich eines Aussiedlerhofes südlich von Füttersee an.

Im Osten über die Ortsverbindungsstraße (Füttersee – Hammermühle) hinweg und im Süden direkt angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Weiter südlich gibt es teilweise ehemalige Sandabbaugebiete, die derzeit als Deponie / Recyclingfläche genutzt werden.

Im Südwesten wird das Sondergebiet von den bestehenden bzw. den Erweiterungsflächen der 13. FNP Änderung der gewerblichen Bauflächen des Inno Parks Geiselwind nachbarschaftlich begrenzt.

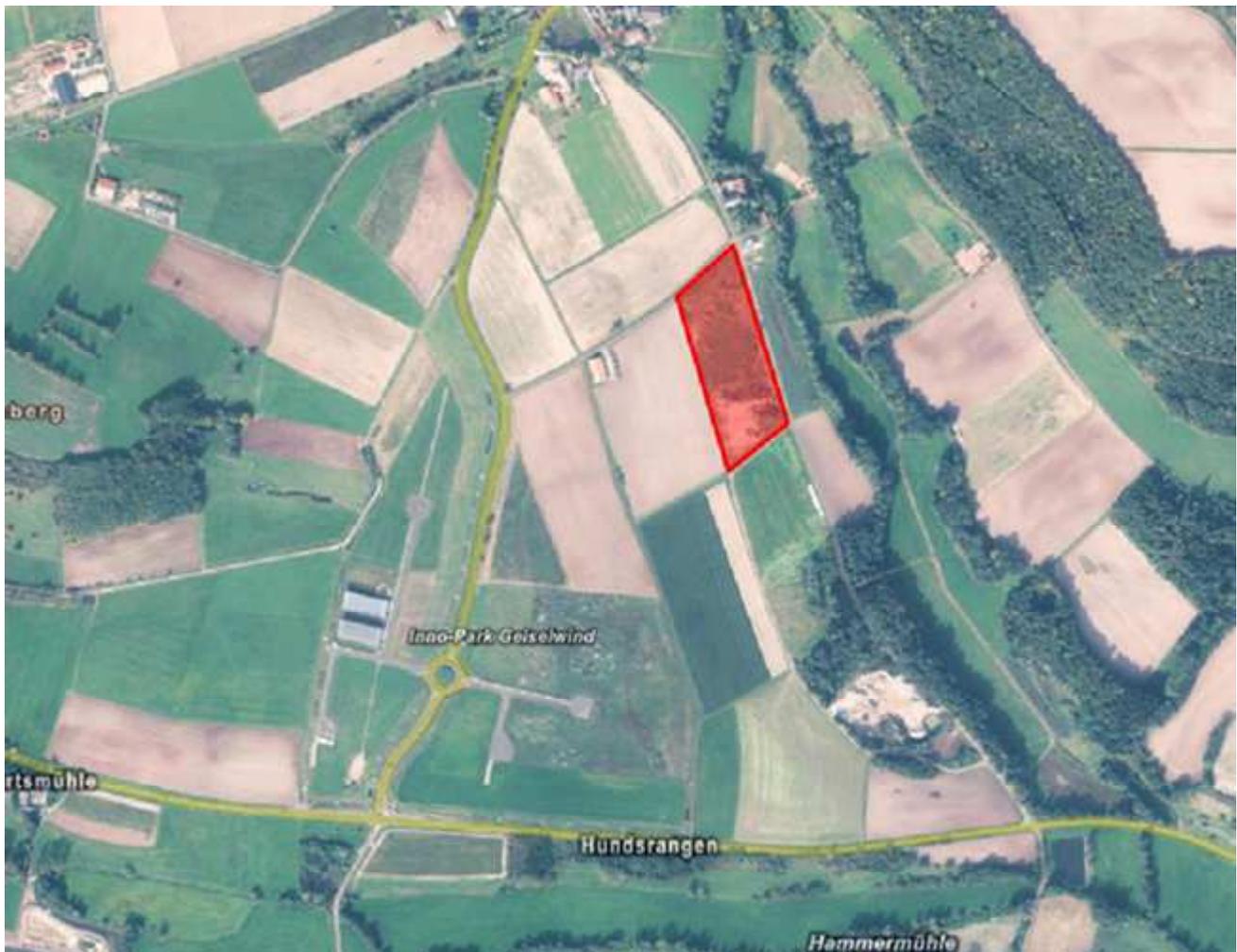


Abbildung 4:
Luftbild Planungsumgriff (rote Schraffur),
Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung / Bayernatlas Plus,
bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Geiselwind zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien zugrunde. Durch die Errichtung einer Freifeld- Photovoltaikanlage kann eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung unterstützt und der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung in der Marktgemeinde Geiselwind deutlich erhöht werden.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Freifeld - Photovoltaikanlagen erzeugen grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Daher werden besondere Anforderungen an die Standortwahl gestellt.

Wesentliche Vorgaben für die Flächenauswahl sind gemäß Aussage des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Würzburg (2):

- Ausschluss einer Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit von landschaftsbildprägenden Bauwerken oder Geländestrukturen,
- Ausschluss einer Beeinträchtigung von geschützten Natur- und Lebensräumen,
- Eingeschränkte Fernwirkungswahrnehmung,
- Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit besonders hohen Produktionsqualitäten,
- Verwendung von durch Infrastrukturmaßnahmen vorbelasteten Landschaftsbereichen

Im Umfeld des Ausweisungsbereiches sind keine entsprechenden Bauwerke oder Geländestrukturen bekannt, deren direkte oder wesentliche Sichtverbindung oder Sichtachsensituation beeinträchtigt wird. Somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Großflächige Schutzgebiete werden durch den Planungsbereich nicht überlagert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Steigerwald verläuft außerhalb des Planungsbereiches und ist im Bebauungsplan dargestellt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kann ausgeschlossen werden.

Der Planungsbereich ist bisher durch den Sandabbau geprägt. Mit dem Abbaubereich und dem wieder aufgefüllten Bereich der ehemaligen Sandabbaufäche fügt sich die Fläche mit der bisherigen Nutzung nicht in das Landschaftsbild ein. Die geplante Nutzung soll dies durch eine Eingrünung und eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen verbessern.

Im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der zur Beteiligung gemäß § 3.2 und § 4.2 BauGB vorliegen wird, wird das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes festgestellt. Es werden dann entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt, um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

Durch die leichte Taleinschnittsituation und das bewegte Gelände im näheren und weiteren Umfeld des Planungsbereiches sowie die geplante Eingrünung, ist nicht von erheblichen optischen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Fernwirkung auszugehen.

Bedingt durch den Geländeverlauf ist das Planungsgebiet nur vom gegenüberliegenden Hangbereich auffällig wahrnehmbar bzw. einsehbar. Der Sichtbereich ist allerdings bereits durch das weitaus auffälligere Gewerbegebiet „Inno Park Geiselwind“ und den Verlauf der Staatsstraßen 2258 und 2260 sowie die bestehende überregional bedeutsame Verkehrsstrasse der Bundesautobahn A 3 bereits erheblich vorbelastet. Somit ist die Wahrnehmbarkeit der Sondergebietsfläche im Hinblick auf die bestehenden starken optischen Vorbelastungen des Umfeldes nicht erheblich verschärft.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des Zusammenhangs mit bestehenden Bauflächen, der Fruchtbarkeit landwirtschaftlicher Böden, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht innerhalb der Gemarkung des Marktes Geiselwind und dessen Ortsteilen gefunden werden. Diese Beurteilung erfolgt unter

Berücksichtigung der Notwendigkeit der geänderten Darstellung des Vorranggebietes in der 13. und 14. Änderung des Flächennutzungsplans.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz am geringsten sind und ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen in der notwendigen verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

Die geplante Sondergebietsausweisung ist durch die Entfernung zur Ortslage Geiselwind und zu den Ortsteilen Füttersee, Neugrub, Burggrub und Wasserberndorf sowie durch den nahezu direkten Zusammenhang zum „Inno Park Geiselwind“ ortsplanerisch vertretbar.

Mit der Ausweisung von Sondergebieten für Freifeld-Photovoltaikanlagen ist, abhängig von dem Standort und der Ausführung der Anlagen, mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Aufgrund der schon bestehenden benachbarten gewerblichen Bauflächen, der Vorbelastung des Talraumes durch die Bundesautobahntrasse A 3 und der vorliegenden Abstände zu den Ortslagen, sind bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Vorgaben des verbindlichen Bauleitplanes, die als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan „SO Photovoltaik“ aufgenommen werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung des geplanten Standorts zu erwarten.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen binden die Sonderbaufläche auch gegenüber der nächstliegenden Bebauung verträglich ein. Ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung „SO Photovoltaik“ erstellt.

Auf der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freifeld-Photovoltaikanlage werden Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen, um die zulässigen baulichen und technischen Anlagen nur so groß und wahrnehmbar als nötig zu gestalten. Die Nutzung zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie muss dabei fachgerecht erfolgen können.

Es werden die Höhenbegrenzung der Photovoltaikmodule und der Nebenanlagen, die Gestaltung der Nebenanlagengebäude und deren Dächer sowie die Befestigung und Begrünung von Flächen festgesetzt. Auch die Art und Durchlässigkeit der Einfriedung wird im notwendigen Rahmen vorgeschrieben, um die Beeinträchtigung der Feldflur so gering wie möglich zu halten.

Für eine möglichst naturnahe Einbindung der Gesamtanlage, dürfen Geländeänderungen, wie Auffüllungen und Abgrabungen, maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m erfolgen.

Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden. Grundlage hierfür ist das bis auf die ursprüngliche Ausgangssituation wieder aufgefüllte Gelände, also die vor dem Sandabbau annähernd bestehende Geländesituation, die sich nahtlos an die angrenzenden Flurstücke angleicht.

Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Sondergebietsfläche breitflächig zu versickern, sodass sich in der Gesamtbetrachtung der Kreislauf des Wasserhaushaltes nur geringfügig verändert gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Ableitung über das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zur freien Feldflur wird eine private Grünfläche zur Erstellung einer Eingrünung vorgesehen, die die Sonderbaufläche so gut als möglich in die Landschaft einbindet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 1990 mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der derzeit in Aufstellung befindlichen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Nebenanlagen. Um den Umfang der technischen Nebenanlagen zu begrenzen, wird festgesetzt, dass deren Anteil an der Gesamtnettobaufläche 5 % nicht überschreiten darf.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden möglichst großzügig vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und um eine Beeinträchtigung der Ausnutzung der potentiell nutzbaren Fläche durch die Photovoltaikanlage möglichst gering zu halten. Technische Nebenanlagen, wie Übergabe-, Trafostationen usw. sind nicht außerhalb der Baugrenzen sowie nicht im Bereich der Grünflächen zulässig.

4.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb der Sondergebietsfläche wird mit maximal 0,6 festgesetzt. Dies unterschreitet die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angesetzt werden.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung bzw. der technischen Anlagen innerhalb des Sondergebietes zu erhöhen, wird für die Modulelemente der Photovoltaikanlage eine maximale Höhe von 3,00 m festgesetzt. Die Höhe wird als das Maß zwischen dem natürlichen Geländeniveau am jeweiligen Anlagenbestandteil und dem oberen Abschluss des Solarmoduls bzw. der Trägerkonstruktion definiert.

Hierdurch wird angestrebt, dass keine übermäßig hohen Anlagensegmente entstehen und die Anlage an das bestehende Geländeniveau angepasst wird. So soll die Errichtung von übermäßig störenden Elementen im Landschaftsbild vermieden werden.

Die Höhe der erforderlichen baulichen Nebenanlagen, wie Gebäude für Wechselrichter und Trafostationen, ist mit einer Höhe von maximal 4,00 m festgesetzt. Die Höhe wird ebenfalls als das Maß zwischen dem natürlichen, an das Bauwerk anstehenden, Gelände und dem obersten Abschluss der Gebäudeeinheit definiert. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Entstehung von übermäßig hohen Baukörpern in der freien Landschaft, die negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben, ausgeschlossen. Das Gelände wird zunächst gemäß dem Zustand der vor dem Sandabbau bestehenden Geländesituation modelliert.

4.3.4 Gebäudegestaltung

Für die Gebäudegestaltung gilt, dass die Gebäudefassaden in Putz, Sichtbeton oder mit einer Holzverkleidung zu erstellen sind. Die Farbgebung der Fassaden ist im Farbspektrum beige, braun oder grau zu wählen. Bei Holzverkleidung ist der natürliche Farbton beizubehalten. Hierdurch ist eine Anpassung an die bestehenden Außenbereichsbebauungen in der Umgebung der Sondergebietsfläche gegeben. Alternativ ist eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Rankpflanzen zulässig.

4.3.5 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung für Trafostationen, Übergabestationen und andere Nebengebäuden hat mit Flachdach oder geneigtem Dach zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Nebengebäude ist im Farbspektrum rotbraun, braun bis graubraun oder als Dachbegrünung umzusetzen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung im Außenbereich, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4.3.6 Stellplätze

Es wird festgelegt, dass zur Vermeidung von Einschränkungen des Verkehrs auf der Ortsverbindungsstraße oder den Wirtschaftswegen durch parkende Fahrzeuge des Anlagenbetreibers, die erforderlichen Parkplätze für Pflege- und Wartungsarbeiten auf dem Grundstück im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nachzuweisen sind.

4.3.7 Einfriedung

Die Einfriedung der Sondergebietsflächen in Richtung der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass der landwirtschaftliche Verkehr im Umfeld der zukünftigen Anlage nicht eingeschränkt wird.

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,30 m zulässig. Hierdurch wird eine notwendige Sicherung der geplanten Anlage gewährleistet.

Die Einfriedung ist sockellos zu erstellen, wobei zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes ein Freiraum von mindestens 20 cm freizuhalten ist.

Dies ist zwingend nötig, um Tieren, die in der Feldflur und der freien Landschaft beheimatet sind, weiterhin eine Quermöglichkeit offenzuhalten.

4.3.8 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Sondergebietes.

4.3.9 Geländeänderungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes sind Auffüllungen oder Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

Hierdurch wird die Entstehung von übermäßig starken Geländeänderungen ausgeschlossen.

Die daraus entstehenden Böschungen und Geländeänderungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 angelegt werden. So wird das Entstehen von gebietsuntypischen steilen Böschungselementen, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, ausgeschlossen.

Grundlage hierfür ist das bis auf die ursprüngliche Ausgangssituation aufgefüllte Gelände. Die vor dem Sandabbau annähernd bestehende Geländesituation, die sich nahtlos an die angrenzenden Flurstücke angleicht, soll wieder hergestellt werden.

4.3.10 Zufahrten und Befestigungen

Die Zufahrten und befestigten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind auf das technische und funktionale Mindestmaß zu begrenzen. Hierdurch wird das Maß der Versiegelung innerhalb des Sondergebietes auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Neben der dargestellten Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße sind auch weitere Zufahrten von den Wirtschaftswegen der Flurstücksnummer 108 und 111 möglich, sofern diese nicht breiter als 5 m sind. Zur Befestigung sind nur versickerungsfähige Beläge wie z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Oberflächen zulässig, um anfallendes Oberflächenwasser direkt wieder der Versickerung und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes erfolgt über die Ortsverbindungsstraße zwischen Füttersee und der Hammermühle sowie über das bestehende Wirtschaftswegenetz, das die Sondergebietsfläche nördlich und südlich einklammert. Die Ausbausituation der Ortsverbindungsstraße und des Wegenetzes ist ausreichend dimensioniert, um eine Anlieferung der Anlagenelemente zu gewährleisten. Im Rahmen des geregelten Betriebes der Anlage ist nicht von relevanten zusätzlichen Verkehrsbelastungen auszugehen, die über den aktuell vorliegenden Verkehrsumfang hinausgehen.

Die Zufahrten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

5.2 Ver-, und Entsorgung

5.2.1 Abwasserbeseitigung

Durch die vorliegende Sondergebietsnutzung ist nicht von einem Anfallen von verschmutzten Abwässern auszugehen. Die anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer werden, analog zur derzeitigen Oberflächenwassersituation, breitflächig versickert.

5.2.2 Wasserversorgung

Für die vorliegende Nutzung einer Photovoltaikanlage ist ein Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz nicht erforderlich.

5.2.3 Energieversorgung

Durch die Art der Nutzung als energieerzeugende Einrichtung ist der Bedarf einer Versorgung durch externe Energie ausschließlich auf den Zeitraum der Erstellung der Anlage, in Form einer mobilen Energieversorgung, begrenzt.

Die Ableitung der erzeugten Energie erfolgt im Rahmen der Detailplanung der Anlage und wird in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. den jeweiligen Grundstückseigentümern über eine Leitungstrasse des Anlagenbetreibers erfolgen, die an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen wird.

5.2.4 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist im Hinblick auf die geplante betriebliche Nutzung nicht vorgesehen. Die Überwachung der Anlage erfolgt über das bestehende Mobilfunknetz. Darüber hinausgehende Kommunikationseinrichtungen sind für den Betrieb und die Überwachung der Einrichtungen nicht erforderlich.

5.2.5 Abfallentsorgung

Die vorgesehene Sondergebietsnutzung ist, nach Abschluss der Errichtung der Anlagen, nicht mehr entsorgungsrelevant.

Die im Rahmen der baulichen Maßnahmen entstehenden Abfälle sind durch den Errichter der Anlagen einer geregelten Entsorgung zuzuführen.

Die im Rahmen eines Rückbaus entstehenden Abfälle sind ebenfalls, entsprechend einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Anlagenersteller und den Grundstückseigentümern, geregelt zu entsorgen.

Eine Beeinträchtigung des Bodens, z.B. durch ausgeschwemmte Schwermetalle oder ähnliches aus den einzelnen Modulelementen, ist von Anbeginn durch entsprechend Materialauswahl auszuschließen.

5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	2,216 ha	100,0 %
Private Verkehrsflächen	ca.	0,008 ha	0,36 %
Private Grünflächen	ca.	0,549 ha	24,77 %
Nettobaupfläche	ca.	1,659 ha	74,87 %

5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das gesamte Grundstück der überplanten Sonderbaupfläche ist im Eigentum eines ortsansässigen Bauwerbers, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird unmittelbar nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

5.6 Oberbodenschutz

Eine flächige Abtragung des Oberbodens ist nicht vorgesehen. Bei Erdarbeiten, wie z.B. dem Erstellen von Kabelgräben, ist der betroffene Oberbodenbereich abzuschleppen und seitlich zu lagern. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Oberboden, soweit erforderlich, wieder einzubauen. Restlicher Oberboden ist an ortsansässige Landwirte abzugeben.

5.7 Kampfmittelvorerkundung

Es liegen keinerlei Erkenntnisse bezüglich eines Verdachtes auf Kampfmittel oder dergleichen vor.

6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht (noch in Erarbeitung) ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „SO Photovoltaik“.

7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird zur Beteiligung gemäß § 3.2 und § 4.2 BauGB ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist dann in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

In der Begründung zur Grünordnung und im noch zu erstellenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholung beschrieben und bewertet.

Es ist bekannt, dass sich das Plangebiet, zwar aufgrund seiner ehemaligen Nutzung auf den ersten Blick als sehr gut für die Errichtung einer Photovoltaikanlage eignet, allerdings gibt es auch Gründe (Anlage zum Rundschreiben IIB5-4112.79-037/09 vom 18.11.2009 (Gl.Nr. 2.1. (3)), die dem entgegenstehen könnten.

Es ist aber festzuhalten, dass sich das Plangebiet im Naturpark Steigerwald befindet, allerdings nicht in der ehemals ausgewiesenen Schutzzone. Weiterhin ist die Fläche erst nach Beendigung der Abbauaktivitäten als Ausgleichsfläche vorgesehen. Ob es zu einer signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen kommen wird, ist zunächst fachgutachterlich zu klären.

Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Erforderliche Maßnahmen werden dann abgestimmt und mittels Festsetzungen wird deren Umsetzung sichergestellt.

8. Artenschutz

Es ist mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Bereich der Eingriffsfläche zu rechnen.

Es handelt sich um eine Abbaufäche für Kies und Sand, auf der seit längerem keine Aktivitäten stattgefunden haben und die natürliche Sukzession eingesetzt hat. Durch den Abbau entstanden

Mulden, Kleingewässer und Aufschüttungen sowie Offenbodenstellen, die Tieren eine besondere Habitatstruktur beschere. Eine solche ist umliegend nicht in gleicher Weise vorhanden.



Abbildung 5: Plangebiet Bestand, Blickrichtung Richtung Süden, Auktor Ingenieur GmbH, 08.04.2019

Diese Strukturen werden bei Inanspruchnahme der Fläche als Photovoltaikanlage zerstört.

Folgende Tierarten wurden am 08.04.2019 12 Uhr Ortszeit (bewölkt, 14°C) im Zuge der Ortsbegehung auf der Fläche gesichtet:

- Zauneidechse weiblich 2 Stk.
- Rebhühner 2 Stk.
- Goldammer



Abbildung 6: Zauneidechse im Plangebiet, Auktor Ingenieur GmbH, 08.04.2019



Abbildung 7: Lage der Artnachweise (Zauneidechse blau, Rebhuhn rot, Goldammer gelb),
 Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung / Bayernatlas Plus,
 bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 08.04.2019

Außerdem ist mit dem Vorkommen folgender Arten zu rechnen:

- Lurche
- Schmetterlinge
- weitere Bodenbrüter

Direkt östlich angrenzend, an der Straße, befindet sich ein altes Obstgehölz, welches Spalten und Höhlenstrukturen aufweist.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG dürfen nicht ausgelöst werden und sind durch entsprechende Festsetzungen, die im Zuge eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ermittelt werden, zu vermeiden oder es muss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken vorliegen.

Es ist gemäß der ersten Einschätzung davon auszugehen, dass es sich, sofern Amphibien tatsächlich vorkommen, um Vorkommen handelt, die in unmittelbarer nördlicher und westlicher Umgebung, aufgrund der intensiven Ackernutzung, keinen geeigneten Lebensraum vorfinden. Ebenso verhält es sich mit den Zauneidechsen, die das Plangebiet nachweislich besiedeln. Das Grünland mit einem daran angrenzenden weiteren Abbaugelände, sowie der Bereich um die Reiche Ebrach halten dagegen ebenfalls geeignete Habitatstrukturen für diese Tierarten bereit.

Aufgrund der Flächengröße, die durch die Photovoltaikanlage in Anspruch genommen wird, ist es denkbar, dass das Vorkommen einer lokalen Population beeinträchtigt wird. Dies ist durch fachgutachterliche Geländebegehungen festzustellen und ggf. durch die Anlage von CEF-Flächen auszuschließen, da insbesondere eine Umsiedlung von Zauneidechsen auf Gebiete, die nicht im räumlichen Zusammenhang liegen, wenig erfolgsversprechend sind.

9. Schallschutz / Immissionen

Nach Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ist durch die vorgesehene Nutzung keine Beeinträchtigung durch Betriebslärm, der von der Anlage selbst ausgeht, zu erwarten. Auch die Auswirkungen des Verkehrslärms von den umgebenden überregionalen Straßen oder den vorhandenen Gewerbebetriebe des Inno Parks Geiselwind stellen keinen Konflikt für die geplante Nutzung dar.

10. Denkmalschutz

Auf der geplanten Sonderbaufläche oder im Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen. Dies ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten.

Eine mögliche Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit von Baudenkmalen im Umfeld der Maßnahme ist nicht bekannt oder anzunehmen.

11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	17.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	05.10.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Behandlung der Eingegangenen Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Behandlung der eingegangene Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx

Markt Geiselwind,

Nickel
1. Bürgermeister

Würzburg, 15.02.2019
08.04.2019

Bearbeitung: Roppel, Röser
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

Abbildung 1: Übersichtskarte,.....	3
Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018	
Abbildung 2: 11. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan seit 25.10.2013 (Ausschnitt).....	4
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018	
Abbildung 3: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),	5
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018	
Abbildung 4: Luftbild Planungsumgriff (rote Schraffur), Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung / Bayernatlas Plus, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018	6
Abbildung 5: Plangebiet Bestand, Blickrichtung Richtung Süden, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.04.2019	13
Abbildung 6: Zauneidechse im Plangebiet, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.04.2019	13
Abbildung 7: Lage der Artnachweise (Zauneidechse blau, Rebhuhn rot, Goldammer gelb), Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung / Bayernatlas Plus,	14