

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan
"Photovoltaik Kirchlauterer Berg"
mit integriertem Grünordnungsplan**

Gemeinde Kirchlauter

Landkreis Haßberge

Vorentwurf vom 04.07.2023

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	5
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	5
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	6
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Flächenaufteilung	7
4	UMWELTBERICHT	7
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	7
5.1	Verkehr	7
5.2	Wasserversorgung	7
5.3	Abwasserbeseitigung	7
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	8
5.5	Netzeinspeisung	8
5.6	Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	8
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	8
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	8

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Im Ortsteil Pettstadt der Gemeinde Kirchlauter soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden, im Bereich östlich der Ortschaft Pettstadt.

Als Vorhabenträger tritt die *GUT – Gesellschaft zur Umsetzung erneuerbarer Technologieprojekte im Landkreis Haßberge mbH* auf. Die Gemeinde Kirchlauter steht dem Projekt positiv gegenüber und hat daher am 07.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan „Photovoltaik Kirchlauterer Berg“ gefasst.

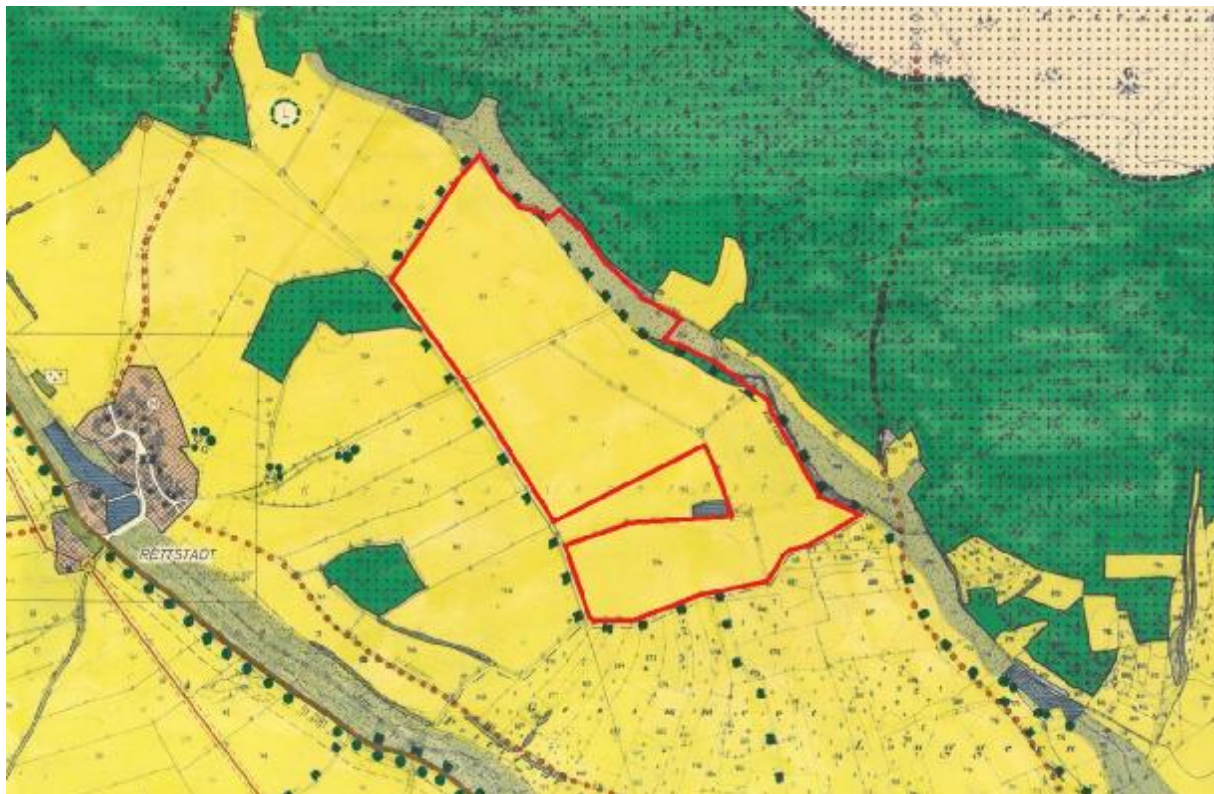
Die Kostenregelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, den die Gemeinde mit dem Vorhabenträger schließen wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird dafür auch als Vorhaben- und Erschließungsplan dienen.

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

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Die erforderliche Änderung der baulichen Nutzung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde am 04.07.2023 gefasst.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; geplantes Baugebiet rot umrahmt

Flächenbeschränkung

Die Gemeinde Kirchlauter hat sich selbst eine Flächenbeschränkung auferlegt, um die Umnutzung bisheriger Flächen für die Landwirtschaft entsprechend gering zu halten. Es dürfen maximal 3,3 % der landwirtschaftlichen Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen verwendet werden. Dies entspricht 30 ha. Des Weiteren dürfen die verwendeten Böden hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Qualität nur eine Bodenzahl von weniger als 45 aufweisen.

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):

07.03.2023	Aufstellungsbeschluss
04.07.2023	Beschluss des Vorentwurfs
07.07.2023	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
11.07. – 11.08.2023	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
September 2023	Beratung der Stellungnahmen und Billigung des Entwurfs
September 2023	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Oktober – November 2023	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Dezember 2023	Beratung der Stellungnahmen
Dezember 2023	Beschluss der Satzung
Frühjahr 2024	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und

- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus fünf Teilflächen, die wie folgt umgrenzt sind (nummeriert von Nord nach Süd):

Teilfläche 1

Im Nordosten: durch die Flur-Nrn. 166 und 189 (Alte Lauter), Gemarkung Pettstadt
Im Südosten: durch die Flur-Nr. 136 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Südwesten: durch die Flur-Nr. 164 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Nordwesten: durch die Flur-Nr. 165 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt

Die Teilfläche 1 umfasst die Flur-Nr. 163 der Gemarkung Pettstadt mit einer Fläche von 7,6249 ha.

Teilfläche 2

Im Nordosten: durch die Flur-Nr. 155, Gemarkung Pettstadt
Im Südosten: durch die Flur-Nr. 153, Gemarkung Pettstadt
Im Südwesten: durch die Flur-Nr. 151 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Nordwesten: durch die Flur-Nr. 136 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt

Die Teilfläche 2 umfasst die Flur-Nr. 152 der Gemarkung Pettstadt mit einer Fläche von 5,7907 ha.

Teilfläche 3

Im Nordosten: durch die Flur-Nrn. 160, 161 und 189 (Alte Lauter), Gemarkung Pettstadt, und 1905/1 (Alte Lauter), Gemarkung Kirchlauter
Im Südosten: durch die Flur-Nr. 157 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Südwesten: durch die Flur-Nr. 155 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Nordwesten: durch die Flur-Nr. 136 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt

Die Teilfläche 3 umfasst die Flur-Nr. 159 der Gemarkung Pettstadt mit einer Fläche von 3,0906 ha.

Teilfläche 4

Im Nordosten: durch die Flur-Nrn. 1905/1 (Alte Lauter) und 1906, Gemarkung Kirchlauter
Im Südosten: durch die Flur-Nrn. 1887 und 1888, Gemarkung Kirchlauter
Im Südwesten: durch die Flur-Nr. 155 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Nordwesten: durch die Flur-Nr. 157 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt

Die Teilfläche 4 umfasst die Flur-Nr. 156 der Gemarkung Pettstadt mit einer Fläche von 3,3756 ha.

Teilfläche 5

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 153 und 155 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Osten: durch die Flur-Nr. 155 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt
Im Süden: durch die Flur-Nrn. 1869 (Wirtschaftsweg) und 1886 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Kirchlauter
Im Westen: durch die Flur-Nr. 151 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Pettstadt

Die Teilfläche 5 umfasst die Flur-Nr. 154 der Gemarkung Pettstadt mit einer Fläche von 4,1488 ha.

Der Geltungsbereich umfasst damit insgesamt die Flur-Nrn. 152, 154, 156, 159 und 163 der Gemarkung Pettstadt mit einer Fläche von 24,0307 ha.¹

Die erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche kann im Geltungsbereich ausgewiesen werden (s. Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung).

2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke werden aktuell überwiegend ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt. Die GUT 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. Errichtet werden dürfen Modultische, Trafostationen, Wechselrichter, Einzäunung, Schutzbehausungen für Weidetiere, Einrichtungen zum Brand- und Blitzschutz sowie Überwachungsanlagen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die überschirmte und überbaute Fläche beträgt zwischen 0,5 und 0,8, je nach Planeinschrieb, bezogen auf den jeweiligen Teilgeltungsbereich. Also dürfen – je nach Planeinschrieb – zwischen 50 und 80 Prozent der jeweiligen Teilfläche überschirmt bzw. überbaut werden.

Die durch Modulständerpfosten, Trafogebäude etc. tatsächlich versiegelte Fläche beträgt lediglich maximal 5 Prozent.

Für die baulichen Anlagen wird eine Höhe von maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Dies gewährt eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die marktwirtschaftliche und technologische Entwicklung bei den Modultischen sowie beim möglichen Ausgleich von Niveauunterschieden des Geländes. Die Unterkante der Module muss mindestens 0,8 m über Gelände liegen, um die Beweidung durch Schafe oder Ziegen zu ermöglichen.

Nebenanlagen, z. B. Trafostationen, dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände erreichen (maßgeblich: Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachdeckung).

Mit der im Plan festgesetzten Anlagenhöhe von 3,50 m sind also alle baulichen Einrichtungen im Geltungsbereich erfasst. Ausnahmen für punktuelle Überwachungseinrichtungen (Kameramasten) bis 8,0 m Höhe bzw. für Blitzschutzeinrichtungen (bis 15 m Höhe) sind zulässig.

¹ Gesamtsumme durch Rundung höher als Teilflächensumme

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Innerhalb der Baugrenzen sind die Modultische und Nebenanlagen (Stationsgebäude) 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). Die zulässige Zaunhöhe beträgt 2,50 m inkl. Übersteigschutz.

Der Zaun darf außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 24,0307 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Sonderbaufläche	17,6652 ha	73,5 %
Bruttobauland	17,6652 ha	73,5 %
Grünfläche	1,7462 ha	7,3 %
Ausgleichsfläche	4,6193 ha	19,2 %
Gesamtfläche	24,0307 ha	100 %

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die an den einzelnen Teilflächen verlaufenden Wirtschaftswege, die schon derzeit der Erschließung der Feldflur dienen.

Innerhalb der Baufläche erfolgt die Erschließung auf privater Basis durch den Vorhabenträger selbst (private Erschließung). Dabei bleiben die mit 3 m Breite vorgesehenen Um-/Durchfahrten unbefestigt; lediglich der Bereich der Zufahrten wird mit grobem Schotter befestigt.

5.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung für Brauchwasser wird nicht benötigt.

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat im Landratsamt festzulegen, in einem Brandschutznachweis zu dokumentieren und baulich entsprechend umzusetzen.

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 eine eventuelle Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird der Bauträger gegebenenfalls eine entsprechende Abstimmung mit der Deutschen Telekom vornehmen.

5.5 Netzeinspeisung

Aufgrund der Netzprüfung vom 27.12.2022 ist die 20-kV-Sammelschiene im Umspannwerk Eltmann als Netzverknüpfungspunkt ermittelt worden und entsprechend reserviert.

5.6 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen nicht. Die Kosten der privaten Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger 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 bzw. verkauft; 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.

Eine Reinigung der Module erfolgt in der Regel durch den natürlichen Niederschlag. Sollte eine zusätzliche aktive Reinigung notwendig werden, so darf diese nicht mit chemischen Reinigungsmitteln erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt

5. Staatliches Bauamt Schweinfurt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
7. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
8. Bayerischer Bauernverband Hofheim
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
11. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14. Kreisbrandrat Ralf Dressel
15. Zweckverband zur Wasserversorgung der Veitensteingruppe
16. Freiwillige Feuerwehr Kirchlauter

Nachbargemeinden

17. Stadt Ebern
18. Stadt Königsberg i. Bay.
19. Stadt Zeil a. Main
20. Gemeinde Breitbrunn
21. Gemeinde Ebelsbach
22. Markt Rentweinsdorf

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, den 04.07.2023

Ku-23.016.7

Für den Fachbereich
Landschaftsplanung:



i. A. Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg

(0951-98003-0



Schönfelder