

Gemeinde Üchtelhausen



4. Änderung des
Flächennutzungsplans
im Bereich
Vorhabensbezogener
Bebauungsplan
„Freiflächensolar-
anlagen Brönnhof“

Begründung

Oktober 2022

Begründung zur
4. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich
Vorhabensbezogener Bebauungsplan
"Freiflächensolaranlagen Brönnhof"
Gemeinde Üchtelhausen

FESTGESTELLTE FASSUNG

Stand: Oktober 2022

Aufgestellt:

Gemeinde Üchtelhausen
Hesselbach, Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen

[www. Uechtelhausen.de](http://www.Uechtelhausen.de)

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe

fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de



Das Titelbild zeigt einen Luftbildübersichtslageplan mit der Kennzeichnung der Teiländerungsbereiche innerhalb des ehemaligen Standortübungsplatzes (Grundlage: Bayernatlas 04/2021)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage.....	5
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	5
1.3	Räumliche Lage.....	7
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5	Planunterlage.....	9
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	9
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	9
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen.....	10
2.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	11
3	Ausgangssituation.....	13
3.1	Bebauung und Nutzung.....	13
3.2	Änderungsbereiche.....	17
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	21
3.4	Ver- und Entsorgung.....	21
3.5	Altlasten und Kampfmittel.....	21
4	Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.....	22
5	Änderung der FNP Darstellung und Planerisches Konzept.....	22
6	Immissionsschutz.....	25
7	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.....	25
8	Denkmalschutz.....	25
9	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	26
10	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	26
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26
12	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG.....	26
13	Rechtsgrundlagen, Quellen.....	28

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Üchtelhausen; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab).....	7
--	---

Abbildung 2: Lage der drei Teiländerungsbereiche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes Brönnhof; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 3: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung der Teiländerungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 4: FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“ mit der Kennzeichnung der drei Teiländerungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)	12
Abbildung 5: Teiländerungsbereiche 1 und 2 umgeben vom FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)	12
Abbildung 6: Typische Ausprägung des Teiländerungsbereiches 1; Aufnahme Hagen Roßmann 06/2021	14
Abbildung 7: Typische Ausprägung des Teiländerungsbereiches 2; Aufnahme Hagen Roßmann 06/2021	15
Abbildung 8: Typische Ausprägung des Teiländerungsbereiches 3; Aufnahme Hagen Roßmann 06/2021	16
Abbildung 9: Teiländerungsbereiche FNP Gemeinde Üchtelhausen im Bereich B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Topografische Karte Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)	17
Abbildung 10: Teiländerungsbereich 1 B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)	18
Abbildung 11: Teiländerungsbereich 2 B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)	19
Abbildung 12: Teiländerungsbereich 3 B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)	20
Abbildung 13: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen, Darstellung Sondergebiet Bund in den Teilgeltungsbereichen; Grundlage FNP der Gemeinde Üchtelhausen 06/1988 (ohne Maßstab).....	23
Abbildung 14: Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen, vierte Änderung, Darstellung Sondergebiet Freiflächensolaranlagen in den Teilgeltungsbereichen; Grundlage FNP der Gemeinde Üchtelhausen 06/2022 (ohne Maßstab)	24

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zweck des "Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1719) geändert worden ist", ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Gefördert unter anderem wird der Bau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Ein privater Investor plant als Nachnutzung des ehemals militärisch genutzten Standortes den Bau einer Freiflächensolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde die Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplans für das Sondergebiet "Freiflächensolaranlagen Brönnhof" geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung gibt die Entwicklungsrichtung für die nachgeordnete Bebauungsplanung vor. Er legt Grundsätze für die städtebauliche Ordnung dar. Der normalerweise folgende und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Diese soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), geändert.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß der Regelungen § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans berührt keine Belange bzw. begründet keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG im Sinne der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057; BauGBÄndG).

Die Grundzüge der gemeindlichen Planung werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Für das geplante Vorhaben, die Errichtung von Solaranlagen ist keine UVP-Pflicht gegeben (§ 13 Abs. 1 Satz 1 und Ziff. 1 BauGB)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes erfolgt im Parallelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung dafür wurden bereits durchgeführt.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet Üchtelhausen. Die Gemeinde hat ca. 3.800 Einwohner. Das Plangebiet liegt auf den Gemarkungen Jeusing und Weipoltshausen und ist ca. 15 km von der südlich gelegenen kreisfreien Stadt Schweinfurt entfernt.

Die Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Standortübungsplatzes ist über teilweise asphaltierte Forstwege von den westlich liegenden und ca. 4,5 km entfernten Ortschaften Pfändhausen (Kreis Schweinfurt) oder Rannungen (Kreis Bad Kissingen) möglich. Aus östlicher Richtung ist es über die Gemeindeteile Weipoltshausen und Zell erreichbar.

Die potentielle Photovoltaikfläche selbst befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen militärischen Standortübungsplatzes Brönnhof.

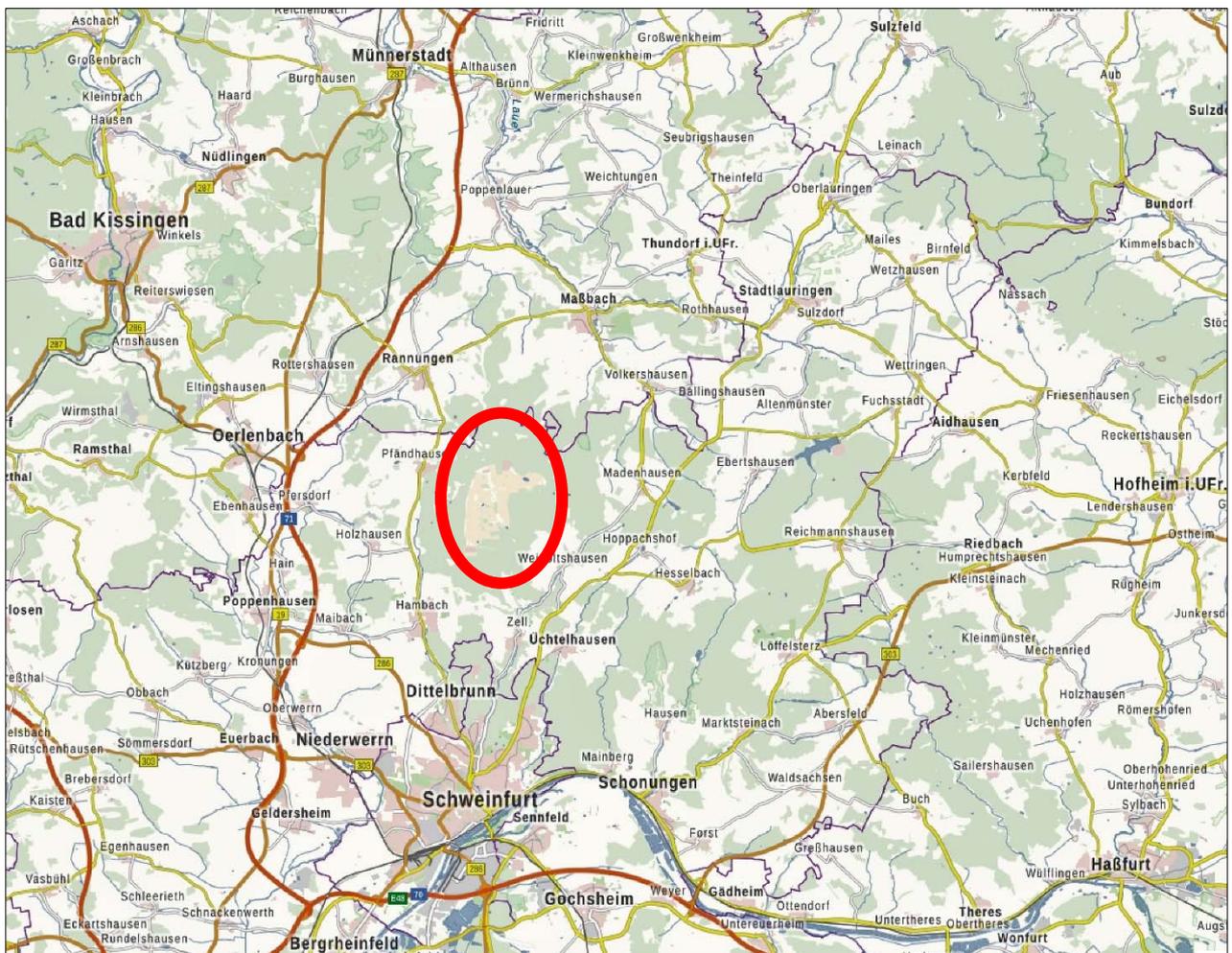


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Üchtelhausen; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage der drei Teiländerungsbereiche im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes Brönnhof; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung der Teiländerungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Eigentümerin unterstützt die von der Bundesregierung beschlossene und von der Gemeinde gewünschte Energiewende.

Die BImA hat den Gestattungsvertrag für die beplanten Flächen zur Nutzung für erneuerbare Energien bereits im Februar 2021 vorgelegt.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für das Änderungsverfahren des FNP bildet die analoge Datengrundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Rechtsstand 21.06.1988. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Erneuerbare Energien sind nach den Festlegungen 6.2.1 LEP sowie den Grundsätzen B VII 1.1 und 1.2 RP3 verstärkt zu erschließen und zu nutzen, um in allen Teilräumen der Region eine sichere, preiswerte, umweltschonende und vielfältige Energieversorgung zu gewährleisten.

Gemäß den Grundsätzen B VII 5.1.1 und 5.1.2 RP3 sollen Anlagen zur Sonnenenergienutzung bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden. Bei der Errichtung von Anlagen außerhalb von Siedlungsgebieten soll darauf geachtet werden, dass Zersiedlung und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit wie möglich vermieden werden. Daher sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Freiflächen-PVA) räumlich konzentriert und möglichst an vorbelasteten Standorten bzw. in räumlichem Zusammenhang zu anderen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden (Grundsätze B VII 5.1.1 RP3 und 6.2.3 LEP Abs. 2).

Die geplanten Photovoltaikanlagen befinden sich auf einem ehemals bebauten Teil des früheren Truppenübungsplatzes der US-Streitkräfte, der im Jahr 2014 aufgegeben wurde und somit auf einem Konversionsstandort. Damit gilt die Fläche als vorbelastet und es wird o.g. Festsetzung Rechnung getragen. Zudem sollen nach Grundsatz B IV 1.11 mit Begründung wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen zur Konversion unterstützt werden, da durch die Nachnutzung von Konversionsflächen u.a. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden kann.

Laut Grundsatz B VII 5.1.1 RP3 mit Begründung sind erhebliche optische Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Solaranlagen zu verhindern. Die geplanten Flächen am Brönnhof liegen mindestens 1,4 Kilometer von den umliegenden Siedlungen

entfernt. Zugute zu halten ist dem Standort darüber hinaus, dass wegen der umgebenden, dichten Bewaldung die Einsehbarkeit der Freiflächen-PVA beschränkt wird und optische Auswirkungen auf die nächsten Ortschaften weitgehend ausgeschlossen werden können.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Nach Wegfall der militärischen Nutzung steht eine vollständige Überplanung des als Sondergebiet Bund ausgewiesenen Areals an. Die Gemeinde strebt dabei an, Flächen auszuweisen, für

- a) die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b) BauGB),
- b) Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b) BauGB), sowie
- c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Die Überplanung und Zuordnung der Flächen bleiben grundsätzlich einer späteren Änderung des Flächennutzungsplans vorbehalten, mit deren Aufstellung die Gemeinde in nächster Zeit beginnen will.

Inhalt dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind ausschließlich Bereiche im bisherigen Sondergebiet Bund, die einen hohen Grad an Vorbelastung aufweisen und sich aufgrund dessen in besonderem Maße für die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b) BauGB) anbieten.

Das Ziel der Energiegewinnung im Einklang mit der Natur ist im Gemeindeentwicklungskonzept beschrieben, das der Gemeinderat am 31.05.2017 verabschiedet hat.

In den am 03.07.2021 neu festgelegten Handlungsschritten bekennt sich die Gemeinde in Punkt 11 zu ihrer Verantwortung für nachfolgende Generationen aufgrund des fortschreitenden Klimawandels. Sie setzt sich für die Nutzung von erneuerbaren Energieformen, insbesondere auch im Hinblick auf den Energiebedarf der Industrie im benachbarten Schweinfurt ein.

2.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Nationalparke

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich nicht innerhalb von Nationalparken.

Naturparke

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturparken.

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Etwa 450 m südlich des Übungsgeländes (StÜbPI) befindet sich das LSG „Weipoltshäuser- und Jeusing-Grund“, mit einer Größe von ca. 366 ha.

Naturschutzgebiete

Bei der Konversionsfläche am Brönnhof handelt es sich um ein großes zusammenhängendes, naturschutzfachlich sensibles Gebiet, das sich durch artenreiche Laub- und Buchenwälder sowie zentralen Offenlandbereiche mit Magerrasen, Extensiv- und Feuchtflächen sowie Wiesen- und Trockenstandorte auszeichnet. Seit 2016 ist es in großen Teilen als Nationales Naturerbe eingestuft, um die biologische Vielfalt zu sichern und eine eigenständige Entwicklungsdynamik für die Flächen zu ermöglichen. Ein rund 1.516 Hektar großes Naturschutzgebiet (NSG) „Brönnhof“ ist in Planung, wobei jedoch alle drei vorliegenden, für die Solarenergienutzung geplanten Einzelflächen in der NSG-Abgrenzung ausgespart sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten.

Etwa 2,1 km nordöstlich vom Camp Robertson befindet sich das NSG „Naturwaldreservat Wildacker“ mit einer Größe von ca. 15,5 ha

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

SPA-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Die Planungen berühren das FFH-Gebiet „Standortübungsplatz „Brönnhof und Umgebung“ (DE 5827371).

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 gehören nicht zum FFH-Gebiet „Standortübungsplatz „Brönnhof und Umgebung“.

Der Teiländerungsbereich 3 liegt vollständig innerhalb des FFH-Gebietes.

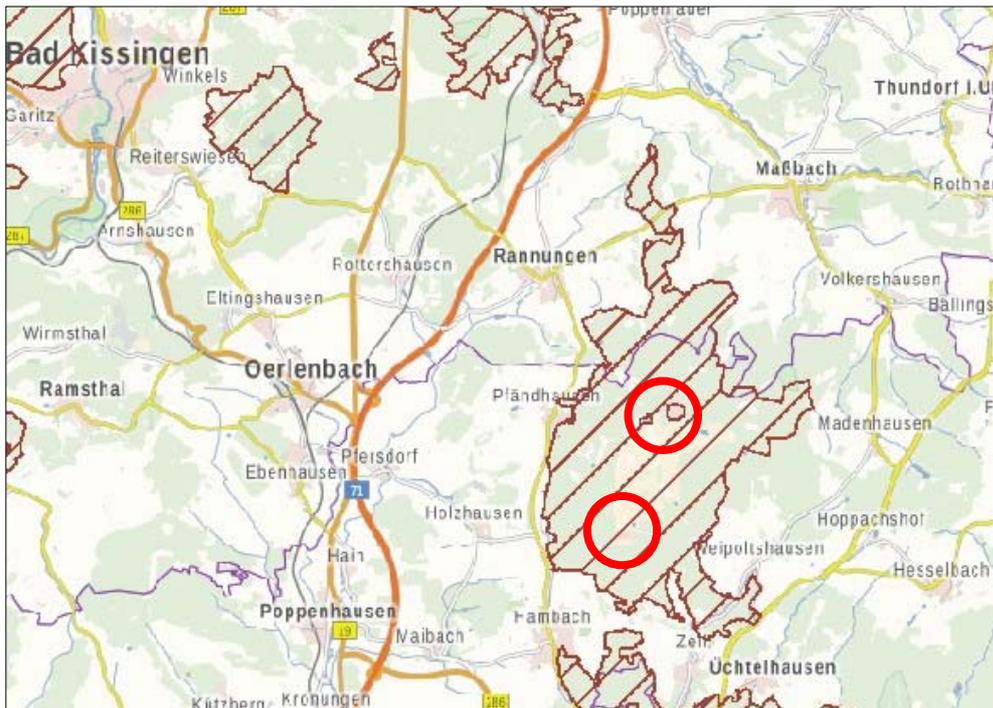


Abbildung 4: FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“ mit der Kennzeichnung der drei Teiländerungsbereiche; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)

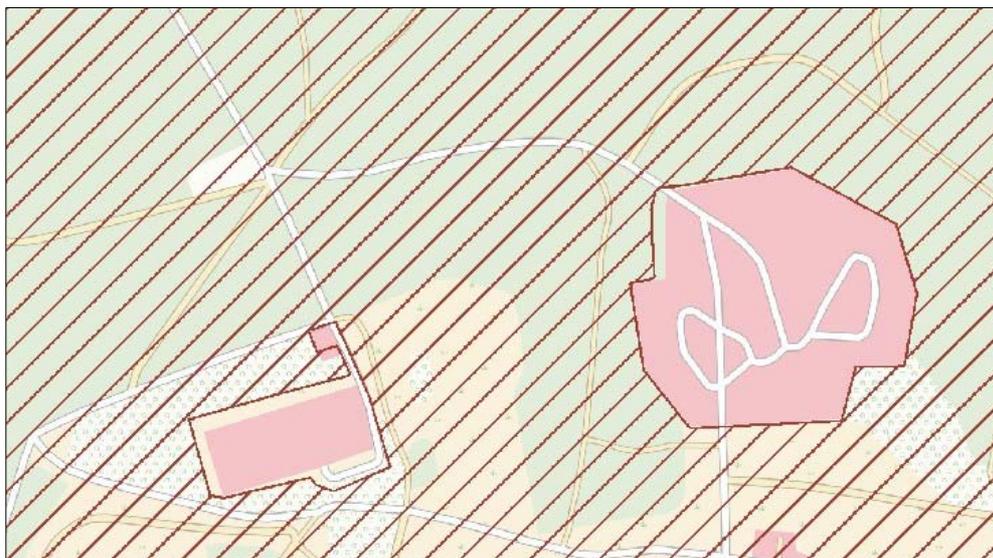


Abbildung 5: Teiländerungsbereiche 1 und 2 umgeben vom FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof“; Grundlage Bayernatlas 04/2021 (ohne Maßstab)

Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Wildkorridore

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Wildkorridor.

3 Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Es handelt sich bei den beplanten Flächen um ein ehemaliges Übungsgelände (StOÜbPI) mit weitläufigen, ebenen und leicht welligen Grünflächen und kleinen bewaldeten Arealen im Bereich der Wüstung Brönnhof (außerhalb der Änderungsbereiche). Die Flächen sind umgeben vom Forst Jeusing. Es ist auf den Flächen eine relativ dichte Erschließung mit befestigten Verkehrsflächen (geschottertes und asphaltiertes Wegenetz) vorhanden.

Die Bezeichnung der Flächen entstammt der ehemaligen militärischen Nutzung. In vielen Unterlagen finden sich die Bezeichnung der Bunkeranlagen u.a. in Anlehnung an die entfernt benachbarten Ortschaften. Es wird in der Beschreibung an den ehemals gebräuchlichen Bezeichnungen festgehalten.

Camp Robertson

Das ehemalige Camp Robertson ist aktuell nicht mehr militärisch genutzt. Es ist eine polygonale (fast runde) militärische Anlage im Norden des StOÜbPI in der sog. Tannengrube. Die Flächen sind durch Doppelzaun gesichert. Hier sind umfangreiche befestigte Verkehrs- und Abstellflächen sowie 2 Hubschrauberlandeplätze auf fast ebenem Gelände vorhanden. Die Höhenlage liegt bei ca. 400 m ü. NN. Auf den Flächen sind jüngere Laub- und Obstbäume vorhanden. Die Freiflächen sind mit Gras und Stauden bewachsen. Es sind typische anthropogenen Veränderung in Form von Verwallungen und Aufschüttungen zu finden. Es ist hier eine lockere Bebauung (unterschiedlicher Größe) vorhanden. Die Flächen dienen einem lokalen Landwirt als Winterweide für Rinder und Lagerflächen. Durch die intensive Weidetätigkeit sind viele Trittschäden zu beobachten, der Baubestand insbesondere bei Obst weist Fraßschäden auf.



Abbildung 6: Typische Ausprägung des Teiländerungsbereiches 1; Aufnahme Hagen Roßmann 06/2021

Bunkeranlage Massbach

Die Bunkeranlage Massbach ist nicht mehr militärisch genutzt. Die rechteckige militärische Anlage im Norden des StOÜbPl westlich von Camp Robertson ist durch Doppelzaun gesichert und von jüngeren Aufforstungen umgeben. Es handelt sich um eine von Sichtschutzwällen umgebene Abstellfläche auf ebenem Gelände in einer Höhenlage von ca. 380 m ü. NN. Die Fläche ist bis auf die bepflanzten Bunker baumfrei und geschottert. Es ist ein großes Gebäude (Bunker) im Westen und ein kleineres Gebäude im Zufahrtsbereich im Osten vorhanden. Die drei Wachtürme wurden bereits abgerissen. Etwa 80% des Areals sind Freiflächen und Verkehrswege, ca. 20% Gebäude- und Wallflächen. Auf den Schotterflächen hat sich eine Magervegetation ausgebildet. Die Flächen beginnen zunehmen zu verbuschen und Landreitgras wird zu Dominanzbeständen.



Abbildung 7: Typische Ausprägung des Teiländerungsbereiches 2; Aufnahme Hagen Roßmann 06/2021

Bunkeranlage Pfändhausen

Die Bunkeranlage Pfändhausen ist nicht mehr militärisch genutzt. Es handelt sich um eine ca. 5,4 ha große und doppelt eingezäunte Fläche, mit 26 Bunkern bebaut (Höhe ca. 370 m ü. NN). Durch den Bau der Bunker fanden hier in der Vergangenheit eine intensive Bodenreliefbearbeitung statt. Die Fläche ist baumfrei und größtenteils versiegelt, die stark überprägten Freiflächen sind mit Gras und Stauden bewachsen. In den Gräben auf der Nordseite der Wälle hat sich eine artenreiche Hochstaudenvegetation ausgebildet. Im Osten befinden sich noch zwei Gebäude ohne Nutzung.



Abbildung 8: Typische Ausprägung des Teiländerungsbereiches 3; Aufnahme Hagen Roßmann 06/2021

3.2 Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche umfassen den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes "Freiflächensolaranlagen Brönnhof". Diese drei Teilbereiche befindet sich innerhalb der nachfolgenden Abbildungen aus Topografischer Karte und Luftbild. Die Teilflächen werden als Teiländerungsbereiche bezeichnet.

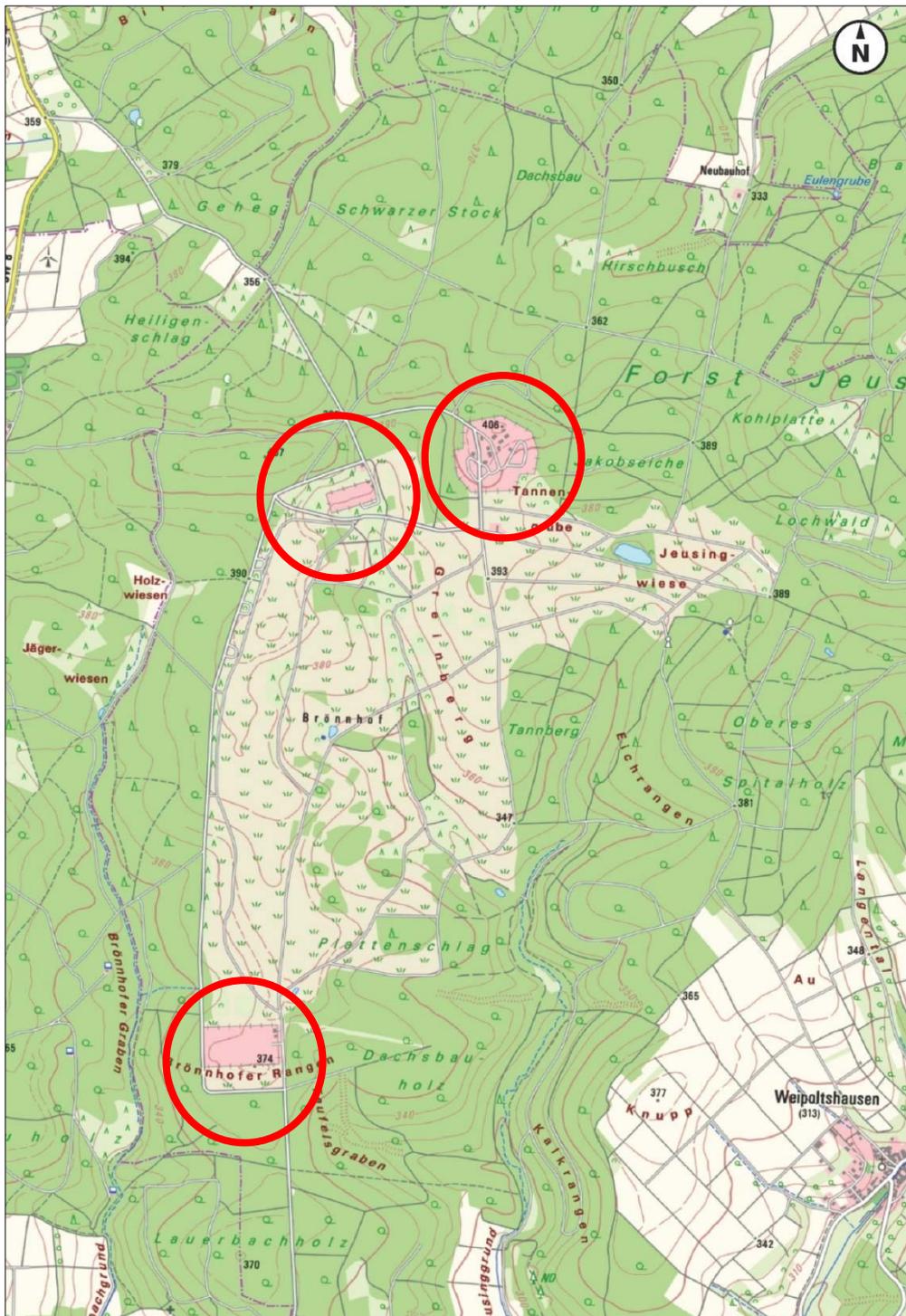


Abbildung 9: Teiländerungsbereiche FNP Gemeinde Üchtelhausen im Bereich B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Topografische Karte Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

Die potentiellen Photovoltaikflächen von insgesamt ca. 16,4 ha gliedern sich in drei Teilbereiche, die nicht zusammenhängend sind.

Ehemaliges Camp Robertson (Teiländerungsbereich 1 Camp Robertson)

Es handelt sich um die Teilfläche der Flurstücke 14 und 14/2 in der Gemarkung Jeusing mit ca. 9 ha Fläche.

Die Fläche ist doppelt eingezäunt und ist teilweise mit Gebäuden und entsprechender Zuwegung bebaut. Auf dem Gelände befinden sich befestigte Verkehrs- und Abstellflächen und zwei Hubschrauberlandeplätze auf ebenem Gelände (Höhe ca. 400 müNN).

Die Fläche ist vom Norden über eine asphaltierte Zufahrtsstraße zu erreichen.



Abbildung 10: Teiländerungsbereich 1 B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

Ehemalige Bunkeranlage QRS Maßbach (Teiländerungsbereich 2 Bunkeranlage 1)

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen.

Die ca. 2 ha große und doppelt eingezäunte Fläche ist von jüngeren Aufforstungen umgeben. Die von Sichtschutzwällen umgebene Abstellfläche auf ebenen Gelände bietet sich hier für die Errichtung von Photovoltaikanlagen an (Höhe ca. 380 m ü. NN). Die Fläche ist eine baumfreie geschotterte Freifläche mit einem großen Gebäude (Röhrenbunker) und einem kleineren Gebäude, ca. 80% Freifläche und Verkehrswege, ca. 20% Gebäude- und Wallflächen.

Die Fläche ist vom Norden über eine asphaltierte Zufahrtsstraße zu erreichen.



Abbildung 11: Teiländerungsbereich 2 B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

Ehemalige Bunkeranlage BLSA Pfändhausen (Teiländerungsbereich 3 Bunkeranlage 2)

Es handelt sich um die Teilfläche des Flurstücks 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen.

Die ca. 5,4 ha große und doppelt eingezäunte Fläche ist mit 26 Bunkern bebaut (Höhe ca. 370 m ü. NN). Die baumfreie und größtenteils mit Gras bewachsene ebene Fläche weist ca. 80% Grünfläche und Verkehrswege auf. Etwa 20% sind mit Bunkern bebaut.

Die Fläche ist vom Süden über eine asphaltierte Zufahrtsstraße (sogenannte „Heeresstraße“) zu erreichen.

Die ehemalige Bunkeranlage 2 liegt vollständig im FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Brönnhof und Umgebung“ mit dem ID DE Code: DE5827371.



Abbildung 12: Teiländerungsbereich 3 B-Plan "Freiflächensolaranlagen Brönnhof"; Grundlage Luftbild Bayernatlas 04/2021; ohne Maßstab)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Norden über kommunale Verkehrswege (Pfändhausen), die SW8/KG10 und SW19 an die BAB71 westlich des Standortes.

Eine zusätzliche Wegeerschließung ist nicht notwendig. Allerdings muss die Zufahrt vom Norden her über die Gemeinde Rannungen (Privatstraße der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) erhalten werden und ggf. vorab ertüchtigt werden. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit vom Süden besteht über die sogenannte „Heeresstraße“ von der Stadt Schweinfurt kommend.

Die rechtliche Sicherung der Zuwegung erfolgt über die Eintragung eines ggf. erforderlichen Geh-Fahr- und Leitungsrechts.

3.4 Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung mit Strom, Wasser, Telefon etc. ist nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr in Betrieb. Beim ehem. Camp Robertson und der Bunkeranlage 2 befindet sich jeweils ein zur Zeit außer Betrieb befindliches Trafogebäude des örtlichen Stromanbieters. Inwiefern eine Widerertüchtigung möglich wäre, ist durch den Investor zu prüfen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges militärisches Gelände. Eine Belastung durch mögliche Kampfmittelrückstände kann daher prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Arbeiten auf dem Gelände sind insofern mit besonderer Sorgfalt zu planen und durchzuführen.

Für das ehem. Camp Robertson und die Bunkeranlage 1 (QRS Maßbach) wurde eine Erstbewertung und Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen im Rahmen der Vorerkundung zur Photovoltaik-Nutzung durchgeführt. Für die Bunkeranlage 2 (BLSA Pfändhausen) erfolgt derzeit eine Erstbewertung, das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Für 3 Flächen im ehem. Camp Robertson und 1 Fläche in der Bunkeranlage 1 (QRS Maßbach) besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Im ehem. Camp Robertson sind noch über 20 Gebäude und bauliche Anlagen vorhanden. Von bereits zurückgebauten Gebäuden sind noch die Bodenplatten und Fundamente vorhanden.

4 Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Ein privater Investor plant auf den Flächen den Bau- und den Betrieb einer Freiflächensolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Es sollen auf den derzeit weitgehend baulich ungenutzten Flächen Solarmodule aufgestellt werden. Das gesamte Solarfeld ist bereits durch bestehenden doppelreihige Zaunanlage geschützt. Im Rahmen der Detailplanung wird noch überprüft, ob eine Zaunreihe entfallen kann und dadurch ein Flächengewinn erzielt werden kann. Der Gebäude- und Bunkerbestand soll nach ersten Planungen weitgehend erhalten bleiben. Hier können technische Anlagen z.B. für Wechselrichter oder Speicher etabliert werden. Die Nutzung hängt hier von den technischen Planungen ab. Auch eine Dachflächennutzung als Ergänzung zu den Freiflächenanlagen ist denkbar. Teile der Gebäude können auch für die Bewirtschaftung der Flächen z.B. als Pflegstützpunkt genutzt werden. Eine darüber hinausgehende Nutzung für andere Anlagen oder Betreiber ist nicht beabsichtigt.

Zusätzliche Wegeflächen für die Bewirtschaftung der technischen Anlagen werden nicht ausgebildet. Die Flächen sind dauerhaft mit krautiger Vegetation bedeckt und werden bedarfsgerecht 1 bis 2-mal jährlich gemäht oder mit Schafen beweidet.

Der Abriss von Gebäuden oder von sonstigen Anlagen (z. B. Heizleitungen, Kanäle) ist für die PV-Nutzung nicht zwingend notwendig.

Bisher erfolgte der Rückbau von drei Gebäuden (Guard Towers) auf der QRS Massbach sowie von 18 Gebäuden (Guard Towers; Radar Towers und diverse Gebäude) auf Camp Robertson.

5 Änderung der FNP Darstellung und Planerisches Konzept

Die Grundlage für die Änderung des FNP bildet die Topografische Karte TK 10 im Maßstab 1 : 10.000.

In dem Flächennutzungsplan und dem zugehörigen Landschaftsplan ist für den Standort noch die Sondernutzung Bund eingetragen.

Damit der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann muss dieser im Parallellauf geändert werden. Es erfolgt hier die Darstellung einer Sonderbaufläche Solarenergienutzung. Die Planänderung ist bereits die vierte Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO entspricht dem Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie.

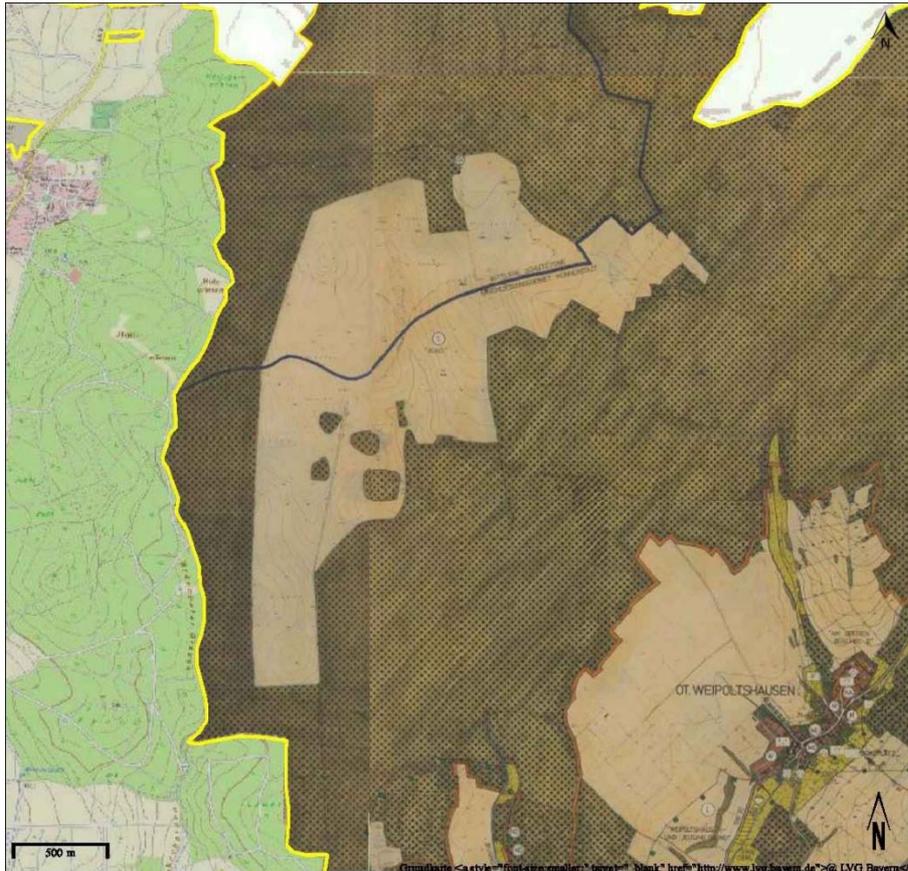


Abbildung 13: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen, Darstellung Sondergebiet Bund in den Teilgeltungsbereichen; Grundlage FNP der Gemeinde Üchtelhausen 06/1988 (ohne Maßstab)

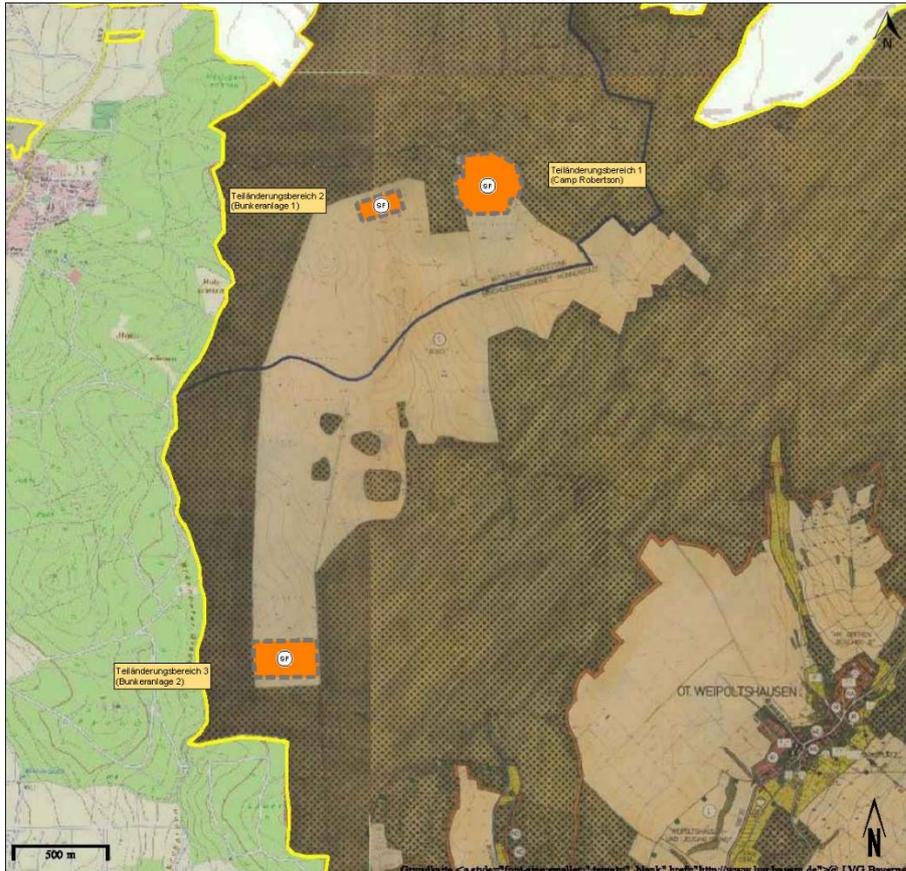


Abbildung 14: Ausschnitt des geänderten Flächennutzungsplans der Gemeinde Üchtelhausen, vierte Änderung, Darstellung Sondergebiet Freiflächensolaranlagen in den Teilgeltungsbereichen; Grundlage FNP der Gemeinde Üchtelhausen 06/2022 (ohne Maßstab)

Mit der Nachnutzung von erheblich baulich vorgeprägten Flächen leistet die Kommune einen wertvollen Beitrag zum Flächen- und Ressourcenschutz. Die Planung wird wegen der erheblichen Vorprägungen der überplanten Flächen als Flächenrecycling eingestuft.

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:*
 - Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
 - Ladengebiete,
 - Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
 - Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
 - Hochschulgebiete,
 - Klinikgebiete,
 - Hafengebiete,

- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

Geplant ist die Errichtung einer fest aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Sondergebietsflächen werden entsprechend der Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet resultieren aus den beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich keine Immissionen.

7 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet. Etwa 280 m westlich von Pfändhausen befindet sich das Gebiet Dittelbrunn (Nr. 2210582700020), festgesetzt durch Rechtsverordnung des LRA Schweinfurt vom 27.04.2012.

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich vollständig außerhalb von einem Risikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Festgesetzte Hochwassergebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Versiegelung sollte auf das notwendige technisch bedingte Mindestmaß beschränkt werden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler festgesetzt oder bekannt.

Trotzdem können bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie auch im Plangebiet durchgeführt werden sollen, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Wald- oder Forstflächen werden nicht berührt.

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung berührt. Es findet aktuell eine Beweidung von Teilflächen mit Rindern, Ziegen und Schafen statt. Langfristige Pachtverträge existieren dafür nicht.

Die Beweidung ist zukünftig für Teilflächen nicht ausgeschlossen und könnte z.B. im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter naturschutzfachlichen, technischen und organisatorischen Gesichtspunkten geregelt werden. Eine Beweidung ist aufgrund der technischen Voraussetzungen und zum Schutz der Module nur mit Schafen möglich.

Die Freiflächensolarnutzung kann als Zwischennutzung für einen Zeitraum bis zu 30 Jahren betrachtet werden, weil die Anlagen gegenüber Hochbauten durchaus reversibel sind.

10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß Anlage 1 UVPG keine UVP-Pflicht gegeben.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits schon ein erheblicher Flächenanteil bebaut und versiegelt. Es ist aber trotzdem mit einer zusätzlichen Überprägung des Lebensraums durch die Anlage von Solarpaneelen zu rechnen. Die Eingriffsfolgen werden durch Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen sowie durch Baumpflanzungen im Landschaftsraum kompensiert. Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden die Maßnahmen konkretisiert.

Die Eingriffsfolgen durch die Planungen sind kompensierbar.

12 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bauleitplan (FNP und B-Plan) bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

In der Saison 2021 und 2022 erfolgt eine Kontrolle des Plangebietes auf die faunistische Ausstattung.

Im Plangebiet konnten in Randbereichen Zauneidechsen und Reviere von Vögeln nachgewiesen werden. Die Nachweise stehen der beabsichtigten Flächennutzung nicht entgegen.

Weiterer Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Rahmen des B-Planverfahrens dargelegt.

13 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1719) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389)