

**Stadt Neustadt b. Coburg  
Landkreis Coburg**



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Neustadt Süd“**

**Satzung**

**Teil: Begründung**

Stand: September 2009

# Inhaltsverzeichnis

|       |  |       |
|-------|--|-------|
| 1     | Anlass und Aufgabenstellung                              | - 3 - |
| 2     | Lage und Topographie des Plangebietes                    | - 3 - |
| 2.1   | Lage   | - 3 - |
| 2.2   | Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich                | - 3 - |
| 3     | Übergeordnete Planungen und Fachplanungen; Bestandschutz | - 3 - |
| 3.1   | Übergeordnete Planungen                                  | - 3 - |
| 3.2   | Flächennutzungs- und Landschaftsplanung                  | - 4 - |
| 3.3   | Schutzgebiete  | - 4 - |
| 3.4   | Flächen und Objekte des Denkmalschutzes                  | - 4 - |
| 3.5   | Altlasten  | - 5 - |
| 4     | Ziele der Planung  | - 5 - |
| 5     | Beschreibung des Vorhabens                               | - 6 - |
| 6     | Geplante Bauliche Nutzung                                | - 7 - |
| 6.1   | Planungsrechtliche Festsetzungen                         | - 7 - |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung                                | - 7 - |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung                                | - 7 - |
| 6.1.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                          | - 7 - |
| 6.1.4 | Private Grünflächen                                      | - 7 - |
| 6.1.5 | Pflanzgebote   | - 8 - |
| 6.1.6 | Ausgleichsmaßnahmen                                      | - 8 - |
| 6.2   | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                      | - 8 - |
| 7     | Sicherstellung der Erschließung                          | - 8 - |
| 8     | Flächenbilanz und Eingriffs- Ausgleichsbilanz            | - 9 - |

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Nutzung erneuerbarer Energien soll die Bundesrepublik Deutschland unabhängiger vom Import fossiler Energieträger machen. Gleichzeitig ist es gesellschaftliches Ziel, den Ausstoß klimaschädlicher Gase zu reduzieren. Mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird ein Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> –Emissionen geleistet. Zudem soll mit der Anlage der Anteil erneuerbarer Energien bei der Stromversorgung erhöht werden.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Nachfrage nach Flächen für die Einrichtung einer Photovoltaikanlage und die Bereitschaft von Grundstückseigentümern, Flächen hierfür zur Verfügung zu stellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Neustadt Süd“ hat die Errichtung einer Photovoltaikanlage zum Ziel. Er soll damit eine nachhaltige Entwicklung, die die wirtschaftlichen, umweltspezifischen und vor allem die Klima verändernden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten (vgl. § 1(5) BauGB).

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die ursprünglich angedachte Fläche von 7,4 ha aus wirtschaftlichen Erwägungen sowie nicht benötigter Ausgleichsflächen deutlich auf 4,1 ha verringert.

## 2 Lage und Topographie des Plangebietes

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtgebietes von Neustadt.

### 2.2 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in den Planzeichnungen dargestellt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet,
- im Osten durch das Flurstück-Nr. 2823/2,
- im Süden durch die Staatsstraße 2202,
- im Norden durch Acker-, Wald- und Grünlandflächen.

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke mit einer Gesamtgröße von:

**ca. 4,1 ha** (Neustadt)

## 3 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen; Bestandschutz

### 3.1 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, die für die Abwägungsentscheidung der Ge-

meinde zu beachten sind, sind folgende Festsetzungen:

1. im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

B V 3.6 (G) Verstärkte Erschließung erneuerbarer Energien

B VI 1 (G) Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes

B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Flächensparende Siedlungsentwicklung

(Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig:

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und brachliegende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Ausweisung von Neubauf Flächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B VI 1.5 Abs. 3 (Z) Vermeidung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur

2. im Regionalplan Oberfranken-West 1998 mit den beschlossenen und in Kraft getretenen Änderungen Stand 2006

Teil A überfachliche Ziele und Begründung, II Raumstruktur, 2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Region und Ihrer Teilräume

Teil B, fachliche Ziele und Begründung, I Natur und Landschaft

Ziele des Regionalplans ist auf Grund der überdurchschnittlich großen Transportentfernung zu den Schwerpunkten des Energieangebots ein „...jederzeit ausreichendes, kostengünstiges, sicheres und vielfältiges Energieangebot...für die weitere Verbesserung der wirtschaftlichen Situation.“ Weiter heißt es unter Pkt 5 Erneuerbare Energien „Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden. Dies gilt insbesondere bei der Berücksichtigung der Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit für die wirtschaftliche Nutzung von Wasserkraft, Windkraft, Solarenergie sowie sonstigen erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen.“

## 3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 12.07.2003. In diesem sind die Flächen des Plangebietes als „Gewerbeflächen“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

## 3.3 Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt in keinem Schutzgebiet. In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundstellen vermerkt.

## 3.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf dem gegenüberliegenden Feld, d. h. in sehr geringer Entfernung ist ein Bodendenkmal als „Freilandstation des Mesolithikums“ verzeichnet. In die Satzung wird ein Hinweis aufgenommen, wonach Funde dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

### 3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche nicht zu befürchten.

## 4 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Solarpark Neustadt Süd“ werden folgende Ziele unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Raumplanung verfolgt:

- Weitere Flächen für Photovoltaikanlagen sind zu gewinnen, Strom zu erzeugen und somit die CO<sub>2</sub> Emissionen zu verringern. Dies stellt einen Beitrag dar, um die von der Bundesregierung vorgegebenen Ziele der Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
- Außerdem soll die Versorgungssicherheit durch inländische, dezentrale Stromerzeugung erhöht werden, was dem Ziel des Regionalplans Verbesserung des Energieangebots vor allem im Norden entspricht.
- Die Wirtschaftskraft der Region soll gestärkt werden, was auch dem Ziel des Regionalplans, diesen ländlichen Raum zu stärken,
- Durch grünordnerische und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft wird den Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope Rechnung getragen.

## 5 Beschreibung des Vorhabens

Auf der Sondergebietsfläche für Photovoltaikanlagen sollen Modulreihen in exakter Ausrichtung nach Süden angeordnet werden.

In diesen Reihen werden zunächst Modulstützen (Pfostenabstand ca. 3 m) aus Metall je nach Statik bis zu 1,80 m tief ohne Fundament ins Erdreich eingerammt; die Pfostenoberkante befindet sich etwa 60 bis 100 cm über vorhandener Geländeoberkante.

An den Stützen werden dann Längsträger montiert, auf denen die Modulschienen aufgesetzt werden. Danach können die Module auf diese Unterkonstruktion aufgelegt, befestigt und angeschlossen werden.

Nach Fertigstellung dieser Anlagen weisen die schräg nach Süden gekippten Module eine Höhe von max. ca. 2,20 m auf.

Zum Betrieb der Anlage werden technische Nebenanlagen erforderlich, welche in der Regel in Form von eigenständigen Gebäuden (Grundfläche pro Gebäude ca. 37 m<sup>2</sup>) errichtet werden.

Das Vorhaben soll mit einem Zaun eingefriedet werden, dessen Höhe beschränkt (2,00 m) und für bodennahe Lebewesen durchgängig ist (Bodenfreiheit 15 cm). Die Anlage wird so eingepasst, dass eine Sichtbarkeit von Wohngebieten durch topografische Gegebenheiten und vorhandene Sträucher verhindert wird. Zur Vermeidung von Verschattungen auf die Module werden die Gehölze in der Höhe begrenzt.

Die Errichtung der Anlagen ist auf eine Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren plus optional 4 Jahre ausgelegt, eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche für Photovoltaik über diesen Zeitraum hinaus wird für realistisch gehalten.

Die Ableitung des erzeugten Stroms erfolgt über ein unterirdisch verlegtes Kabel.

## 6 Geplante Bauliche Nutzung

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Photovoltaikanlage“

Für das Sondergebiet wird „SO“ - Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Regelung für die Zeit nach der Nutzung als Photovoltaikanlage:

Die Flächen des „Solarpark Neustadt Süd“ werden von den Grundstückseigentümern zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt. Nach Beendigung des Anlagenbetriebes hat der Nutzer alle eingebrachten Gegenstände von den Grundstücken der Grundstückseigentümer in einer angemessenen Zeit zu entfernen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überbauung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 zugelassen, d.h. maximal 35% der Fläche dürfen mit baulichen Anlagen überstellt werden; für Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter oder Wege) darf diese Zahl überschritten werden. Die Bauhöhe aller weiteren baulichen Anlage (außer Zaun und Module) wie z.B. Wechselrichtergebäude wird auf max. 4 m begrenzt, um die landschaftliche Fernwirkung zu minimieren.

#### 6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Als Abgrenzung der mit Photovoltaikmodulen bebaubaren Fläche werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die Photovoltaikmodule zulässig sind.

Nebenanlagen, auch Betriebsgebäude, dürfen die Baugrenze um maximal 5 m bis zur Einfriedung der Anlage überschreiten, um die wirtschaftliche Belegung der Fläche mit Modulen möglichst wenig zu behindern.

Der Abstand der Einfriedung zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 0,50 m. Im Süden der Fläche verläuft die 110 kV Freileitung Stockheim – Neustadt b. Coburg der E.ON Netz GmbH mit einer beidseitigen Baubeschränkungszone von 19,00 m. Bauliche Anlagen bzw. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im Zuge des Baus werden innerhalb der Zone nicht vorgenommen. Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt im Süden an die Staatsstr. 2202. Gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Bamberg Servicestelle Kronach werden innerhalb der 20 m Zone keine baulichen Anlagen errichtet, innerhalb der 40 m Zone werden der Zaun (Höhe bis 2,00 m), eine Hecke aus Sträuchern (Höhe bis 3,00 m) und die Modultische mit der geramten Unterkonstruktion ohne Betonfundament (Höhe 2,20 m) angelegt. Gebäude werden ausschließlich außerhalb der 40 m Zone errichtet.

#### 6.1.4 Private Grünflächen

Für die überbaubare und für die nicht überbaubare Grundstücksfläche werden Festsetzungen getroffen, die die weitgehende Erhaltung der Flächenfunktion für Boden, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche sicherstellen sollen.

### **6.1.5 Pflanzgebote**

Anpflanzungen werden ausschließlich im Süden vorgenommen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Endwuchshöhen sollen durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden, um eine kritische Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Weitere Anpflanzungen sind nicht vorgesehen, da bereits sichtverschattende Gehölze (Wald und Gehölzreihen an Nutzungsgrenzen) vorhanden sind.

### **6.1.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Die dargestellten Ausgleichsflächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen zugeordnet. Diese sind im Umweltbericht, der separat, jedoch Bestandteil dieser Begründung ist, näher beschrieben.

Nach dem Abbau der Photovoltaikanlage ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich, deren Zuordnung und baurechtliche Bindungen entfallen.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen eine so weit wie möglich landschaftsverträgliche Bauweise gewährleisten.

## **7 Sicherstellung der Erschließung**

Die Erschließung der Photovoltaikanlage erfolgt über die Heubischer Straße. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Interne Zuwegungen werden bei Bedarf wasserdurchlässig hergestellt. Während des Anlagenbetriebes kommt es nur zu sehr geringen Verkehrsbewegungen.

Bauzeitlich werden Abstimmungen mit der Stadt über die Abwicklung des Baustellenverkehrs getroffen.

Für die Photovoltaikanlage wird eine Eigenversorgung mit Strom und Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Ableitung des gewonnenen Stroms erfolgt über ein Erdkabel. Diese Anlagen werden in städtischen Grundstücken (durch GSAG gepachtet) verlegt. Näheres bestimmt der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Betreiber der Photovoltaikanlage und der Stadt Neustadt b. Coburg abgeschlossen wird.

Eine Abwasserentsorgung ist nicht nötig. Eine Versorgung mit Trinkwasser wird nicht für erforderlich gehalten und daher nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das Gelände des Gewerbegebiet Südwest II (Fl.st. 2816/4 – Corning Cable Systems GmbH & CoKG) erfolgen. Der Zugang der Feuerwehr vom Nachbargrundstück wird über eine noch zu bauende Brücke o. ä. über den vorhandenen Graben und eine ebenfalls zu errichtende Treppe auf der Böschung gewährleistet. Weiterhin wird ein Zugangstor in den vorhandenen Zaun eingebaut. Im Gewerbegebiet ist Löschwasser in einem Umkreis von 300 m vom Standort der Photovoltaikanlage vorhanden.

Von der Staatsstraße 2202 aus wird eine mit einem herausnehmbaren Poller abgesperrte Feuerwehrnotzufahrt errichtet, die an einem 3,00 m breiten Tor endet.

## 8 Flächenbilanz und Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Fläche Geltungsbereich 4,1 ha

### Flächennutzung vorher:

Acker: 3,02 ha

Intensiv Grünland: 0,96 ha

Graben: 0,12 ha

### Flächennutzung nach Festsetzungen Bebauungsplan:

Fläche für Photovoltaik (Sondergebiet): 2,0 ha

Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft,  
allgemein: 0,57 ha

(Alle Angaben gerundet und ca. !)

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild stark verringert werden. Nähere Angaben enthält der Umweltbericht zum Vorhaben, der separater Bestandteil dieser Begründung ist.

*gehrlicher*  
  
SOLAR