

**Stadt Neustadt b. Coburg**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Mittelwasungen“**

**Teil: Begründung**

**Planstand: 23.03.2009**

**Geändert am: Januar 2010**

# 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	- 4 -
3.1	Übergeordnete Planungen	- 4 -
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	- 4 -
3.3	Schutzgebiete	- 5 -
3.4	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	- 5 -
3.5	Altlasten	- 5 -
4	Ziele der Planung	- 5 -
5	Beschreibung des Vorhabens	- 5 -
6	Geplante Bauliche Nutzung	- 6 -
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 6 -
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	- 6 -
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	- 6 -
6.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	- 7 -
6.1.4	Private Grünflächen	- 7 -
6.1.5	Pflanzgebote	- 7 -
6.1.6	Ausgleichsmaßnahmen	- 7 -
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	- 7 -
7	Sicherstellung der Erschließung	- 8 -
8	Flächenbilanz und Eingriffs- Ausgleichsbilanz	- 9 -

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch die Gehrlicher Solar AG im Umfeld des Firmensitzes in Neustadt b. Coburg und die Bereitschaft von Grundstückseigentümern aus dem Bereich der Landwirtschaft, die hierzu ihre Flächen zur Verfügung stellen. Als Vorhabensträger plant und betreibt Gehrlicher Solar das Vorhaben.

Der Bebauungsplan „Solarpark Mittelwasungen“ 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).

## 2 Lage und Topographie des Plangebietes

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Mittelwasungen.

### 2.2 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch einen Wirtschaftsweg der Gemarkung Mittelwasungen,
- im Osten durch die Landstraße zwischen Oberwasungen und Mittelwasungen und die Ortschaft Mittelwasungen,
- im Süden durch das Flurstück 125 der Gemarkung Mittelwasungen,
- im Norden durch die Flurstücke 132 und 133 der Gemarkung Mittelwasungen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

#### **Bisher als Ackerflächen genutzte Grundstücke**

Gemarkung Mittelwasungen

Flst.Nr. 131	3,48 ha	im Privatbesitz
Flst.Nr. 130	3,36 ha	im Privatbesitz
Flst.Nr. 129	0,36 ha	im Privatbesitz
Flst.Nr. 128	1,50 ha	im Privatbesitz

- **ca. 8,7 ha** (Ackerland, Mittelwasungen)

## 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 Gemeinde 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

Ziel 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 „Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung“ sowie entlang der südlichen Grenze als „Flächen mit besonderer Eignung für Ausgleichsmaßnahmen“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

### 3.3 Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt in keinen ausgewiesenen Schutzgebieten. 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 übernächsten Feld, d. h. in einer Entfernung von weniger als 100 m ist ein Bodendenkmal als „Siedlung der älteren römischen Kaiserzeit“ verzeichnet. In den Festsetzungen wird ein Hinweis aufgenommen, wonach Funde dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Bei Erdarbeiten wird ein ehrenamtlicher Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege zu einer Begehung herangezogen.

### 3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche nicht zu befürchten. Dies wurde im Schreiben vom 01.07.2009 vom Wasserwirtschaftsamt Kronach bestätigt.

### 3.6 Immissionen

Es ist von Staubimmissionen durch die intensive Landwirtschaft auf den zum Solarpark angrenzenden Flächen auszugehen. Darauf weist das Landratsamt in ihrem Schreiben vom 29.06.2009 hin.

## 4 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Solarpark Mittelwasungen“ 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, wenn auch kleinen Beitrag dar, um die von der Bundesregierung vorgegeben Ziele der Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
- Außerdem soll die Versorgungssicherheit durch inländische, dezentrale Stromerzeugung erhöht werden.
- Die Wirtschaftskraft der Region soll gestärkt werden, was auch dem Ziel des Regionalplans, diesen ländlichen Raum zu stärken, entspricht.
- Durch grünordnerische und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft wird den Auswirkungen auf das Landschaftsbild Rechnung getragen.

## 5 Beschreibung des Vorhabens

Auf der Sondergebietsfläche für Photovoltaikanlagen sollen Modulreihen parallel zur nördlichen und südlichen Grenze oder in exakter Ausrichtung nach Süden angeordnet werden.

In diesen Reihen werden zunächst Modulstützen (Pfostenabstand ca. 3,00 m) aus Metall je nach Statik bis 1,80 m tief ohne Fundament ins Erdreich eingerammt; die Pfostenoberkante befindet sich etwa 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. Die Standfestigkeit der Module wird statisch nachgewiesen.

Zum Betrieb der Anlage werden technische Nebenanlagen erforderlich, welche in der Regel in Form von eigenständigen Gebäuden errichtet werden.

Das Vorhaben soll mit einem Zaun eingefriedet werden (Maschendraht, Industriezaun, Stabgitterzaun), dessen Höhe beschränkt und für bodennahe Lebewesen durchgängig ist. Die Anlage wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Sichtbarkeit mit außen liegenden Hecken und Buschwerk vorgepflanzt, die eine landschaftliche Einbindung sicherstellen und zur Vermeidung von Verschattungen auf die Module in der Höhe begrenzt sind.

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

Die Ableitung des erzeugten Stroms erfolgt über eine unterirdisch verlegte Leitung.

## **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 Mittelwasungen“ 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 festgesetzt, 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 Modulhöhe wird auf 2,20 m und die Zaunhöhe auf 2,30 m begrenzt, um die landschaftliche Fernwirkung zu minimieren. Die Bauhöhe aller weiteren baulichen Anlagen (außer Zaun und Module) wie z.B. Wechselrichtergebäude wird auf max. 4,00 m begrenzt, um die landschaftliche Fernwirkung zu minimieren.

Die maximal zulässige Versiegelung der Fläche wird mit 2% festgesetzt.

### **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 5,00 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 4,00 m. Im Osten der Fläche verläuft eine 20 – kV - Freileitung der Stadtwerke Neustadt. Nach Rücksprache mit Herrn Marr, von den Stadtwerken Neustadt, ist geplant, die Leitung unterirdisch zu verlegen.

### **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**

Durch Anpflanzungen überwiegend im Osten (Grenze zur Ortschaft), Westen und Norden werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen. Die Endwuchshöhen sollen durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden, um eine kritische Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Im Süden werden keine Anpflanzungen vorgenommen, dort werden die vorhandenen Wiesen erhalten und ggf. erweitert.

### **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.

Um ein Hineinwirken in den Außenbereich wie z.B. durch grelles und wechselndes Licht zu vermeiden, werden Werbeanlagen ausgeschlossen. Um die Akzeptanz von erneuerbaren Energien und möglichen Informationsbedarf zu unterstützen können zwei Tafeln mit je 3 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen werden.

Gestalterische Festsetzungen

Es werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde hierbei nicht an den üblichen Katalog von Festsetzungen gebunden.

Um bereits genannte Fern- und Außenwirkungen weiter zu minimieren, werden möglichst flache und durch ihre Farbgebung unauffällige Betriebsgebäude vorgesehen.

## 7 Sicherstellung der Erschließung

Die Erschließung der Photovoltaikanlage erfolgt über bestehende und befestigte öffentliche Feldwege (Michaelisweg). Dadurch ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Während des Anlagenbetriebes kommt es nur zu sehr geringen Verkehrsbewegungen.

Eine Blendung des Verkehrs der Staatsstraße 2206 kann auf Grund der Entfernung von 800 m und der südlichen Ausrichtung der Module ausgeschlossen werden.

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 können in öffentlichen Grundstücken (Feldwege) verlegt werden. 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 gemäß der Abstimmungen mit den Stadtwerken Neustadt (Herrn Marr) und dem Stadtbrandinspektor (Herrn Höfner) am 22.01.2010 und 25.01.2010 über die Wasserleitung im Norden des Plangebietes erfolgen. Zu diesem Zweck ist im Einfahrtsbereich der Hauptzufahrt ein Unterflurhydrant zu setzen. Wird eine Einfahrt innerhalb von 300 m vom vorhandenen Löschwasserbehälter in der Ortslage Mittelwasungen errichtet, kann in Abstimmung mit dem Stadtbrandinspektor auf die Errichtung des Unterflurhydranten verzichtet werden. Die Zufahrt wird so errichtet, dass sie mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahrbar ist. Die Fahrbahnbreiten und Krümmungsradien werden entsprechend Ziffer 3 der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ausgebildet.

## 8 Flächenbilanz und Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Fläche Geltungsbereich 8,7 ha

### Flächennutzung vorher:

Acker: 8,7 ha

### Flächennutzung nach Festsetzungen Bebauungsplan:

Fläche für Photovoltaik (innerhalb Baugrenze): 6,7 ha

Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft,  
allgemein: 2,0 ha

Davon Flächen für Anpflanzungen: 0,5 ha

(Alle Angaben gerundet und ca. !)

Aus fachlicher Sicht empfiehlt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,2. Es ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben ist damit ausgeglichen. Nähere Angaben enthält der Umweltbericht zum Vorhaben, der separater Bestandteil dieser Begründung ist.

*gehrlicher.*  
  
SOLAR