

**Stadt Neustadt bei Coburg  
Landkreis Coburg**



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Brück“**

**Entwurf**

**Teil: Begründung**

**Planstand: Mai 2009**

**Geändert am: März 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	- 3 -
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	- 6 -
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	- 7 -
8	Flächenbilanz und Eingriffs- Ausgleichsbilanz	- 8 -

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

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 Bebauungsplan „Solarpark Brück“ 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 im Südwesten von Brück.

### 2.2 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

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

Gemarkung Brück

Flst.Nr. 3	0,28 ha	im Privatbesitz
Teilfl. Flst.Nr. 32	1,16 ha	im Privatbesitz
Flst.Nr. 33	1,86 ha	im Privatbesitz
Flst.Nr. 247	1,06 ha	im Privatbesitz

**ca. 4,4 ha** (Landwirtschaftsfläche, Brück)

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Fläche des Geltungsbereiches um rund 1,2 ha verkleinert, da die Verfügbarkeit der gesamten Flächen zum geplanten Baubeginn nicht gegeben ist.

## 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:

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 Neubauflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen 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“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

### 3.3 Schutzgebiete

Der Planungsraum grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Thanner Grund mit angrenzenden Waldgebieten“. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein nach Art. 13 d BayNatSchG geschütztes Biotop Nr. 5632-0105-005 „Feuchtfläche südlich von Brüx.“

### 3.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. In die Satzung wird ein Hinweis aufgenommen, wonach Funde dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

### 3.5 Altlasten

Gemäß Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt Kronach (01.07.2009) sind derzeit auf den beplanten Flächen keine Schadensfälle oder Altablagerungen bekannt, die einen Altlastenverdacht begründen würden. Grundlage der Recherche waren die im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfassten Grundstücke.

### 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 Brüx“ 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 vorgegebenen 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 in exakter Ausrichtung nach Süden angeordnet werden.

In diesen Reihen werden zunächst Modulstützen (Pfostenabstand ca. 3 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 Längsträger montiert, auf denen die Modulschienen aufgesetzt werden. Die Module werden 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 errichtet werden.

Das Vorhaben soll mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet werden, dessen Höhe auf 2,50 m beschränkt und für bodennahe Lebewesen (15 cm Bodenabstand) 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. 30 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 Brück“ werden vom Grundstückseigentümer 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 2,50 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 Fotovoltaikmodulen bebaubaren Fläche werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die Fotovoltaikmodule 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.

#### **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 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.

#### **6.1.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Die dargestellten Ausgleichsflächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen zugeordnet. Zur Wohnbebauung werden begrünte Abstandsflächen von 50 m angelegt. 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 landschafts-verträgliche 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 2 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen werden.

Gestalterische Festsetzungen

Es werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Stadt 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 öffentliche Straßen (Brüxer Straße). Dadurch ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Während des Anlagenbetriebes kommt es nur zu sehr geringen Verkehrsbewegungen. Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bamberg vom 29.05.2010 sind keine Belange von Bundes- und Staatsstraßen betroffen.

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 und innerhalb des Geltungsbereichs verlegt werden.

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 dem Stadtbrandinspektor, Herrn Höfner, am 18.03.2010 über den vorhandenen Orshydranten in der Ortsmitte von Brück erfolgen, da die Einfahrt zum Grundstück innerhalb von 300 m zu diesem Hydranten errichtet wird. 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 4,4 ha

### Flächennutzung vorher:

Landwirtschaft: 4,4 ha

### Flächennutzung nach Festsetzungen Bebauungsplan:

Fläche für Photovoltaik (innerhalb Baugrenze): 2,0 ha

Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft,  
allgemein: 1,08 ha

(Alle Angaben gerundet und ca. !)

Aus fachlicher Sicht empfiehlt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3. Mit Berücksichtigung der Gebietseingrünung außerhalb der Flächen von Natur und Landschaft ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,54. 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.

Neustadt, 15.03.2010

*gehrlicher.*  
  
SOLAR