VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SOLARPARK NEUSTADT - BAHN
im Bereich Haarbrücken
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Neustadt b. Coburg

Begründung

Vorhabensträger:
Gehrlicher Solar AG
Max-Planck-Straße 3
85609 Dornach b. München

Planungsbüro:
Fa. Solwerk
GmbH & Co. KG
Kronacher Straße 41
96052 Bamberg

Fassung: 09.05.2012
Geändert: 10.07.2012
Redaktionelle Änderung: 01.10.2012
Redaktionelle Änderung: 01.02.2013
BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SOLARPARK NEUSTADT – BAHN im
Bereich Haarbrücken“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabenstellung ........................................... 4
2. Übergeordnete Planungen ............................................. 4
  2.2 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung ................... 5
  2.5 Flächennutzungsplan ................................................ 6
  2.6 Schutzgebiete ....................................................... 7
  2.7 Denkmalschutz ..................................................... 7
  2.8 Altlasten ............................................................ 7
  2.9 Immissionen .......................................................... 8
  2.10 Bestehende 20 kV - Leitung ..................................... 9

3. Lage und Topographie des Plangebietes ......................... 9
  3.1 Lage im Raum ...................................................... 9
  3.2 Plangebiet .......................................................... 10

4. Ziele der Planung ....................................................... 10
  4.1 Beschreibung des geplanten Vorhaben ......................... 10
  4.2 Einspeisung ......................................................... 11
  4.3 Erschließung ....................................................... 12

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise .............. 13
  5.1 Art der baulichen Nutzung ...................................... 13
  5.2 Maß der baulichen Nutzung .................................... 13
  5.3 Einzäunung ......................................................... 14
  5.4 Leitungsrecht bestehende 20 kV- Leitung ..................... 14
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Titel</th>
<th>Seite</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>6</td>
<td>Grünordnerische Festsetzungen</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>Flächenbilanz</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>Monitoring</td>
<td>18</td>
</tr>
</tbody>
</table>
BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SOLARPARK NEUSTADT – BAHN im
Bereich Haarbrücken
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Anlass und Aufgabenstellung


Die Stadt Neustadt bei Coburg unterstützt die Entwicklung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Um die Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf das Landschaftsbild zu verringern, werden entsprechende Festsetzungen zu Eingrünung und Höhe der baulichen Anlagen getroffen.


2. Übergeordnete Planungen

2.1 Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach § 12 BauGB.

### 2.2 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung


1. **Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern von 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 in den Siedlungsgebieten genutzt und die flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
   - B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Ausweisung von Neubauffleichen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten
   - B VI 1.5 Abs. 3 (Z) Vermeidung einer übergliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur

2. **Im Regionalplan Oberfranken – West von 1998 mit den Änderungen von 2006:**
   - Teil A – übergeordnete 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 Regionalplanes ist es ein „...jederzeit ausreichendes, kostengünstiges, sicheres und vielfältiges Energiegebot... für die weitere Verbesserung der wirtschaftlichen Situation“ zu schaffen. Des Weiteren soll „auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbare Energiequellen 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.”

2.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Durch die Anpassung des Baugesetzbuches an die EU – Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen, wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt und im BauGB 2007 entsprechend angepasst.


2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Entsprechend des § 1a BauGB wurde den Städten und Gemeinden die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgegeben. Dadurch werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Anforderung des § 1a BauGB behandelt und die entsprechenden Maßnahmen nach § 9 BauGB verbindlich festgesetzt.

2.5 Flächennutzungsplan

2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinerlei ausgewiesenen Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten und es liegen keinerlei Biotope im Geltungsbereich vor.

Das gesamte Plangebietes befindet sich in der engeren und weiteren Zone des Wasserschutzgebiets für die Brunnen I – VIII Mönchroden der SÜC Energie. Der Bereich der engeren Schutzzone wurde entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung, nach § 4 Abs. 1d Wasserschutzgebietsverordnung, ist genehmigt, die darin geforderten Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.


Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf einer Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht die Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder die Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

2.8 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.
2.9 Immissionen


Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BG sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Weiterhin sind die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizu stellen. Es können gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen keine Ansprüche aufgrund von Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage (Schattenwurf usw.) geltend gemacht werden. Mit der Montage der Photovoltaikanlage ist weiterhin sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen wird.
2.10 Bestehende 20 kV - Leitung

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft über das Plangebiet eine bestehende 20 kV-Leitung. Diese Leitung befindet sich im Besitz der Stadtwerke Rödental, wird derzeit nicht mehr genutzt, jedoch im Zug der Planung nicht zurückgebaut.

2.11 Bestehende Drainagen


3. Lage und Topographie des Plangebietes

3.1 Lage im Raum

Abb. 1: Stadt Neustadt b. Coburg, Darstellung des Plangebietes, Kartenausschnitt Google Earth (unmaßstäblich)

Im Westen geht der Geltungsbereich des Plangebietes in die freie Flur über, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,25 ha. Das Gebiet liegt in Bezug auf die Meereshöhe bei ca. 344 m ü. NN. Das Gelände fällt Richtung Südosten zum Bahngelände hin leicht ab.

### 3.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Haarbrücken:

Flurstück Nr. 382 und 383 sowie die Teilflächen der Flurnummern 381, 384, 385, 387, 388, 388/1, 388/2 und 390.

Alle Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

### 4. Ziele der Planung


### 4.1. Beschreibung des geplanten Vorhaben


Auf den Modulstützen werden die Längsträger montiert, auf denen die Querträger für die einzelnen Module befestigt werden. Auf diese können dann die einzelnen Module aufgelegt, verschraubt und angeschlossen werden. Die Reihen weisen nach Fertigstellung eine maximale Höhe von ca. 2,20 m auf.


Um den vorgebrachten Belangen vollständig Rechnung zu tragen wird eine entsprechende Unbedenklichkeitserklärung vom Vorhabenträger, innerhalb der Ausnahmegenehmigung vorgelegt. Alle Modulhersteller sind namhafte Unternehmen der Solarbranche und erfüllen hohe Qualitätsstandards.

4.2. Einspeisung

Die Netzeinspeisung erfolgt in das Netz der Stadtwerke Rödental. Mit dem Netzbetreiber wurde bereits im Vorfeld durch den Betreiber der Anlage Kontakt aufgenommen, um die Einspeisekapazität zu gewährleisten.

4.3. Erschließung


Die Zufahrt muss für die Befahrung von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t ausgestattet sein. Die Wechselrichtergebäude werden direkt angrenzend an den landwirtschaftlichen Flurweg errichtet um eine leichte Erreichbarkeit für die Feuerwehr zu gewährleisten. Die Anforderungen der Feuerwehr bei Vorabstimmung vom 08.03.2012 wurden bereits in der Planung berücksichtigt. Die Lösung der Wechselrichter erfolgt direkt vom landwirtschaftlichen Flurweg aus, da die Wechselrichtergebäude unmittelbar an dem bestehenden Flurweg errichtet werden und der Löschvorgang außerhalb des Betriebsgeländes des Solarparks stattfinden kann. Die Standorte der Löschpunkte für die Wechselrichter sind mit einem grünen Kreis, im Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP), gekennzeichnet. Die Feuerwehr muss somit für die Lösung der Wechselrichter nicht zwingend das Betriebsgelände des Solarparks betreten, kann jedoch bei Bedarf durch die Toreinfahrten direkt an die Wechselrichterstationen gelangen.


Im Sondergebiet sind die oben genannten Wege mit wasserdurchlässigem Aufbau zu den Wechselrichtern vorgesehen. Die Zufahrten werden in offener Bauweise, wasserdurchlässig angelegt.
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

5.1. Art der baulichen Nutzung


Zulässig sind somit Anlagen die zur Erzeugung erneuerbarer Energien dienen, einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen.


5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach §17 BauNVO auf 0,45 festgesetzt. Ein Teil der Baufläche soll als Testfeld für Photovoltaik genutzt werden, hier ist eine höhere GRZ von 0,7 anzusetzen und notwendig. Somit darf maximal 70% der Fläche mit der baulichen Anlage überstellt werden. Diese maximale Grundflächenzahl wird nur für einen Teil des Plangebietes festgesetzt. Für die restliche Baufläche gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45. Damit dürfen hier maximal 45% der Fläche mit der baulichen Anlage bebaut werden.

Definiert wird die Fläche der baulichen Anlage die senkrecht auf den Boden projizierte tatsächlich mit Modulen überstellte Fläche.

Die zulässige Bauhöhe der Modulreihen im Bereich des Testfeldes beträgt 3,00 m. Für die übrigen Bauflächen ist die zulässige Bauhöhe auf maximal 2,20 m begrenzt. Diese wird gemessen von Geländeoberkante bis zur Moduloberkante des letzten Modules. Die maximal zulässige Höhe der Module, inklusive Module, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.

Trafo- und Wechselrichtergebäude sind mit einer Grundfläche von je 50,00 m² je Anlage zulässig.

Die Bauhöhe dieser Nebengebäude (Wechselrichter) darf 4,50 m nicht übersteigen. Nebengebäude sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die mit Photovoltaikmodulen bebaubare Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Baugrenze dargestellt. Innerhalb derer dürfen die Modulreihen gestellt werden.
5.3. Einzäunung


Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören ist ein Bodenabstand des Zaunes von ca. 15 cm über Gelände einzuhalten.

Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit für die SÜC Energie und H²O GmbH ist für die Durchführung von Untersuchungen und ähnliches zu gewährleisten. Mit Inbevtriebnahme ist der SÜC Energie und H²O GmbH daher ein Schlüssel für den Park zu übergeben.

5.4. Leitungsrecht bestehende 20 kV- Leitung


6. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden entsprechend den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die innerhalb den im Geltungsbereich liegenden privaten Grundstücksflächen. Sie dienen dem gemäß § 1a BauGB Ausgleich- und Ersatz des durch die Errichtung der baulichen Anlage verursachten Eingriffs in die Natur und Landschaft.

Im Einzelnen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:
- Die Anpflanzung einer 1-3-reihigen Hecke umlaufend um den Solarpark, außerhalb des Zaunes
- Die Entwicklung von extensivem Grünland auf den Flächen zwischen und unter den Modulreihen sowie der Flächen zwischen Zaun und Baugrenze.
- Die Entwicklung einer Streuobstwiese im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches mit Biotopbausteinen (z. B. Totholzhaufen, Steinhaufen, etc.)
Die Sukzession des Grabens mit einer einmaligen Mahd im Jahr und Freihaltung eine mindestens 2,50 m breiten Streifens beidseitig des Grabens.

Für alle Pflanzmaßnahmen ist autochthones Pflanzzmaterial zu verwenden. Um eine Verschattung der Modulflächen zu vermeiden, ist innerhalb der Bauflächen und zwischen den Modulreihen eine regelmäßige Mahd erforderlich. Ein Mulchen ist nicht gestattet ebenso Düngen und das Verwenden von Spritzmitteln. Weiterhin ist die Verwendung von Modulreinigungsmitteln aus chemischen oder wassergefährdeten Stoffen untersagt.

Ein Mahdzeitraum hier auf 2mal im Jahr festgelegt. Aus brandschutztechnischen Gründen kann auf eine Mahd nicht verzichtet werden. Das anfallende Mähgut ist aus dem Wasserschutzgebiet abzuführen, um die Brandgefahr zu vermindern.

Im Bereich der Zufahrten ist die Heckenbepflanzung zu unterbrechen und entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten zu errichten.

Der Umfang sowie die Ausführung der Bepflanzung ist in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sowie im Umweltbericht beschrieben und verbindlich umzusetzen.


### 7. Flächenbilanz


Der Kompensationsfaktor wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen auf 0,3 festgesetzt.

Folgende Flächenbilanzierung zum Ausgleichsflächenbedarf wird angesetzt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nutzungstyp</th>
<th>Fläche in ha</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Gesamtfläche des Geltungsbereichs</td>
<td>11,250</td>
</tr>
<tr>
<td>Bebaubare Fläche (Sondergebietsfläche gesamt)</td>
<td>7,530</td>
</tr>
<tr>
<td>Bebaubare Fläche („Testfeld“)</td>
<td>1,790</td>
</tr>
<tr>
<td>Restliche Bebaubare Fläche</td>
<td>5,740</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausgleichsflächenbedarf „Testfeld“ (SO x 0,3)</td>
<td>0,537</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausgleichsflächenbedarf „Restfläche“ (SO x 0,2)</td>
<td>1,148</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausgleichsflächenbedarf gesamt</td>
<td>1,685</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausgleichsfläche A1 (Streuobstwiese)</td>
<td>0,515</td>
</tr>
<tr>
<td>-------------------------------------</td>
<td>-------</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausgleichsfläche A2 (Heckenpflanzung)</td>
<td>1,195</td>
</tr>
<tr>
<td>Ausgleichsfläche A3 (Graben)</td>
<td>0,220</td>
</tr>
<tr>
<td>Extensives Grünland (Streifen)</td>
<td>0,920</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtausgleich</td>
<td>2,850</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Lebensgemeinschaften und Boden sind somit mit einer Überkompensation von 1,165 ha ausgeglichen.

Aufgrund dessen, dass als Pilotprojekt auf einem Teil der Flächen eine neue Unterkonstruktion möglicherweise geplant wird (Variante 1), die eine Gesamthöhe von ca. 3,00 m von der Geländeoberkante an hat wäre hier ein höherer Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen.

**Beschreibung der Ausgleichsflächen:**

**Ausgleichsmaßnahme A1:**

**Maßnahmen:** Pflanzung von 35 Stück Obstbäumen, Hochstämme mit Ballen, Beginn der Pflanzung im Abstand von der Grundstücks Grenze min. 5,00 m. Der Abstand zwischen den Reihen soll 10,00 m und der Abstand innerhalb der Reihen ca. 15,00 m betragen.

Die Pflanzenauswahl ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.


**Ausgleichsmaßnahme A2:**

**Maßnahmen:** Pflanzung einer 1-3-reihigen Hecke mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautschaum gemäß Pflanzschema (siehe BBP). Die Gras- und Krautsäume sind mit autochthonem Saatgut in Breitsaat mit 3 gr./qm anzusäen.

Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Der Standortbezug sowie die Pflanzenauswahl ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahme A3:
Maßnahmen: Entwicklung eines artenreichen Krautsaumes entlang des Grabens im Plangebiet (Fl. Nr. 385). Der Graben ist offen zu belassen und sollte nicht überbaut werden. Es ist eine Abstandsfläche zur Bebauung bzw. zum Zaun von mindestens 2,50 m auf jeder Seite freizuhalten um eine einmalige Mahd und das Befahren zum Reinigen gewährleisten zu können. Auf einer Seite des Grabens ist ein Streifen von 3,00 m freizuhalten.


Zusätzliche Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Bauteilen/Anlagenteilen

Zwischen und unter den Modulflächen sowie auf den Flächen zwischen der Bau- grenze und dem Zaun ist extensives Grünland zu entwickeln.

Im Bereich zwischen und unter den Modulen ist eine 2malige Mahd im Jahr gestattet. Hier wird kein Mahdzeitraum festgelegt, es kann je nach Bedarf und Notwendigkeit die Mahd durchgeführt werden. Ein Mulchen in diesen Bereichen ist verboten, generell ist das Mähgut aus der Schutzgebietszone vollständig zu entfernen und abzufahren. Aus brandschutztechnischen Gründen kann auf eine Mahd nicht verzichtet werden.


Bei der Eingrünung und den Ausgleichsflächen ist generell darauf zu achten, dass diese weiterhin für Wildtiere frei zugänglich sind.

Da die Versickerung nicht mehr flächig stattfinden kann, ist eine stabile Grünland- decke erforderlich, um Regenrinnen - / Grabbildung in Traufbereichen der Module zu vermeiden.


Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich ist durch die Festsetzungen gesichert, die Flächen sind gekennzeichnet.
8. Monitoring

Es besteht im Rahmen der Umweltprüfung die Verpflichtung zur Durchführung eines Monitoring. Es ist zusammen mit der Stadt Neustadt b. Coburg und der Unteren Naturschutzbehörde die Überprüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.