

STADT BAD NEUSTADT A. D. SAALE
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„SOLARPARK BRENDLORENZEN“

BEGRÜNDUNG VOM 12.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A	
BEGRÜNDUNG	5
1. Vorbemerkungen	5
1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2. Planungsrechtliche Grundlagen	5
2. Rahmenbedingungen	6
2.1. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets	6
2.2. Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.3. Gebietskulisse	6
2.4. Landes- und Regionalplanung	7
2.5. Kriterienkatalog der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale bzw. der Regierung von Unterfranken	7
2.6. Umweltverträglichkeitsprüfung	9
2.7. Fachgesetze	9
2.8. Standortwahl	9
3. Anlagenbeschreibung	10
4. Inhalte des Bebauungsplans	10
4.1. Geltungsbereich	10
4.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen	10
4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.5. Nebengebäude	12
4.6. Einfriedung	12
4.7. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers	12
5. Erschließung	12
5.1. Verkehr	12
5.2. Stromnetzanschluss	12
5.3. Wasserver- und -entsorgung	13
6. Immissionsschutz	13
6.1. Blendwirkung	13
6.2. Staubbelastung	13
7. Altlasten	13

8.	Denkmalschutz/-pflege	14
B	BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG	15
C	UMWELTBERICHT	15
D	VERFAHREN	15
I.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	15
II.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	15
III.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	15
IV.	BILLIGUNGSBESCHLUSS	15
V.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	15
VI.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	16
VII.	SATZUNGSBESCHLUSS	16

Quellen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Regionalplan Main – Rhön (3)
4. Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 2020

A BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ca. 6,1 ha großen Solarparks in der Gemarkung Brendlorenzen nördlich des Ortsteils Brendlorenzen. In der Sitzung vom 06.07.2023 hat der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Brendlorenzen“ beschlossen.

Ziel ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Erzeugung regenerativer Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Nebenanlagen und Erschließungswegen zur Erzeugung von elektrischer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen und zu sichern. Dies trägt zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei der Erzeugung elektrischer Energie im Sinne der allgemeinen Schutzgüterabwägung bei. Auf Basis der durch diesen Bebauungsplan geschaffenen planungsrechtlichen Grundlage kann die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen inklusive der erforderlichen Infrastruktur umgesetzt werden. Die Versiegelung innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist grundsätzlich als gering anzusehen.

Das Ziel der Planung, die Nutzung von dem Klimaschutz dienenden, regenerativen Energiequellen zu fördern, entspricht dem landesplanerischen Ziel (Regionalplan), erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen und dem Ziel der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale, hinsichtlich der Stromerzeugung den Netzdurchsatz im Stadtgebiet zu 100 % durch den Ausbau klimaschonender und regenerativer Stromerzeugung zu ermöglichen.

Um die Energiewende durch Nutzung regenerativer Energiequellen voranzutreiben, wurde in Bayern am 26. Mai 2020 durch die 3. Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen die Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) geändert, so dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans bis zu 200 Freiflächenanlagen pro Kalenderjahr auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. h und i EEG 2021 bezuschlagt werden können. Auch das Plangebiet ist von dieser Regelung betroffen. Die dort zu errichtende Photovoltaikanlage kann bezuschlagt werden und unterstützt die Ziele der bayerischen Staatsregierung im Hinblick auf den Ausbau von regenerativer Energieerzeugung.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Brendlorenzen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen. In einem Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vorgenommen. Die entsprechende Fläche wird in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Erzeugung regenerativer Energie“ umgewandelt. Die Art der Nutzung lautet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“. Damit wird dem Gebot des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB entsprochen.

Rechtsgrundlagen der Planaufstellung sind unter anderem:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO)

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Brendlorenzen (Flurlage: Nähe Altenroth) in ca. 800 m Entfernung von der nächstliegenden Wohnbebauung.

Dabei handelt es sich um eine als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche. 73,5 % der Fläche weist Ackerzahlen von bis zu 35 auf. Die restliche Fläche besitzt Ackerzahlen zwischen 41 und 60. Der Mittelwert der Ackerzahl beträgt für die überplante Fläche 37,2.

Das ca. 6 ha große Areal liegt in einer Höhe zwischen 280 m ü. NN und 290 m ü. NN und fällt nach Nordwesten und Nordosten leicht ab.

Eine detaillierte Beschreibung des Geltungsbereichs ist im Umweltbericht enthalten.

2.2. Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Teilbereich in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und aktualisiert. Die entsprechende Fläche wird in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Erzeugung regenerativer Energie“ umgewandelt. Die Art der Nutzung lautet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

2.3. Gebietskulisse

Der Bereich gilt wie der gesamte Landkreis Rhön-Grabfeld (673) als benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet im Sinne der Richtlinie 86/465 vom 14.07.1986 der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG), so dass dort errichtete PV-Freiflächenanlagen nach der "Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen" des Landes Bayern förderfähig nach EEG sind.

Das Plangebiet liegt im quantitativen Heilquellenschutzgebiet (Zone 7 bzw. G und H) von Bad Neustadt a. d. Saale, in der die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen möglich ist, wenn die entsprechenden Vorschriften der Verordnung zu diesem Schutzgebiet beachtet werden.

Das Plangebiet liegt im UNESCO Biosphärenreservat Rhön, einem Teil des Naturparks „Bayerische Rhön“. Im Rahmenkonzept 2018 des Biosphärenreservats ist unter dem Punkt 3.6.2. „Leitbild Themenfeld Energie und Klimaschutz“ die Förderung regenerativer Energiequellen festgeschrieben:

„Das UNESCO-Biosphärenreservat Rhön fühlt sich den Klimaschutzziele des Bundes verpflichtet und strebt für die Region eine Reduzierung der Treibhausgase im Vergleich zum Jahr 1990 um 40 % bis 2020 und um 80 - 95 % bis 2050 an. Die Rhön ist als UNESCO-Biosphärenreservat auch Modellregion für Erzeugung, Verteilung und Nutzung regenerativer Energien. Hier werden Wege für die effiziente Erzeugung und Nutzung von Wärme, Strom und Treibstoffen entsprechend den regionalen und örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen, wie sie durch Natur- und Landschaft, aber auch durch die Bevölkerung, die Siedlungslandschaft und die vielfältigen räumlichen Beziehungen vorgegeben werden, gesucht, erprobt und umgesetzt.“

Im Norden und Süden stößt das Plangebiet an zwei Teilflächen des kartierten Biotops „Hecken zwischen Bad Neustadt, Lebenhan und Wollbach“.

Die westliche Hälfte des Plangebiets befindet sich im Bereich einer Richtfunkstrecke.

2.4. Landes- und Regionalplanung

Laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern Stand 2020 und der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans in der aktuell gültigen Fassung vom 10.07.2018 liegt das Plangebiet im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Grundsätzlich entspricht die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage dem landes- und regionalplanerischen Ziel, „erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ (LEP, Stand 01.01.2020, Zu 6.2.1)

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 den Entwurf einer LEP-Teilfortschreibung beschlossen, der dem Landtag zur Behandlung und Zustimmung vorgelegt wurde. Die Teilfortschreibung betrifft auch des Thema Energie, wobei in der Fassung vom 15.11.2022 zum Thema Photovoltaik (6.2.3) ausgeführt wird:

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit landwirtschaftlichen Nutzungen dieser Flächen hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Und weiter wird erläutert:

„Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu. Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.“ (...)

Neu ergänzt werden soll der folgende Teil:

„Um den Erfordernissen der Energiewende und der Zielsetzungen auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene nachzukommen, müssen aber auch weitere Flächen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten im notwendigen Maße zur Verfügung gestellt werden. Die bayerische Staatsregierung hat deswegen von der Ermächtigung gemäß § 37c Abs. 2 EEG Gebrauch gemacht. Die dritte Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 26. Mai 2020 sieht vor, dass bestehende Gebote für Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich benachteiligten Flächen nach § 37 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe i EEG in Bayern bezuschlagt werden können.“

Im aktuell gültigen Regionalplan der Region Main-Rhön (3) ist unter B VII „Energieversorgung“ (Punkt 1.2) folgender Grundsatz ausgeführt:

„Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.“

Durch die Ermöglichung Energie durch Nutzung der Sonnenstrahlung zu gewinnen, kommt der vorliegende Bebauungsplan den oben ausgeführten Forderungen nach.

2.5. Kriterienkatalog der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale bzw. der Regierung von Unterfranken

Als Arbeitshilfe für kommunale Entscheidungsträger, die im Rahmen der Bauleitplanung Projektanträge im Stadtgebiet bewerten müssen, hat der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale am 02.06.2022 einen Kriterienkatalog erlassen.

Für die Beurteilung von Vorhaben ist die Planungshilfe der Regierung von Unterfranken zur „Steuerung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen in Unterfranken“ mit Stand vom 22.02.2022 als unverbindliche Empfehlung mit heranzuziehen.

Der Stadtrat hat dazu festgelegt, dass alle Flächen, die entsprechend der Planungshilfe der Regierung von Unterfranken nur geringe oder mittlere Raumwiderstände erwarten lassen, hinsichtlich der Nutzung von FF-PVA unter Berücksichtigung weiterer ergänzender Rahmenbedingungen grundsätzlich befürwortet werden.

Hinsichtlich von Natur- und Artenschutz sind im Kriterienkatalog der Planungshilfe keine Gründe für sehr hohen, hohen oder mittleren Raumwiderstand aufgeführt, die auf das Plangebiet zutreffen. Entsprechend gibt es keine Kennzeichnungen auf der Fachkarte 1 (Natur und Artenschutz).

Die überplante Fläche ist durch ihre momentane Nutzung vielmehr unter den folgenden angeführten Bewertungsmaßstäben als geeigneter Standort im Hinblick auf Natur- und Artenschutz zu bewerten:

Flächen mit geringer bzw. sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume, wie weniger standortgerechte bzw. nicht standortgerechte und/oder naturferne Vegetationsbestände wie Ackerfluren, (Ansaat-)Grünland oder Nadelwälder sowie Flächennutzungstypen wie Deponien und bebaute Flächen, werden als geeignet für FF-PVA eingestuft, sofern sie nicht durch andere Kriterien überlagert werden. Denn die Landnutzungsänderung von Acker in extensiv genutztes Grünland bzw. durch Extensivierung der Grünlandnutzung durch FF-PVA kann zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Standorte führen.

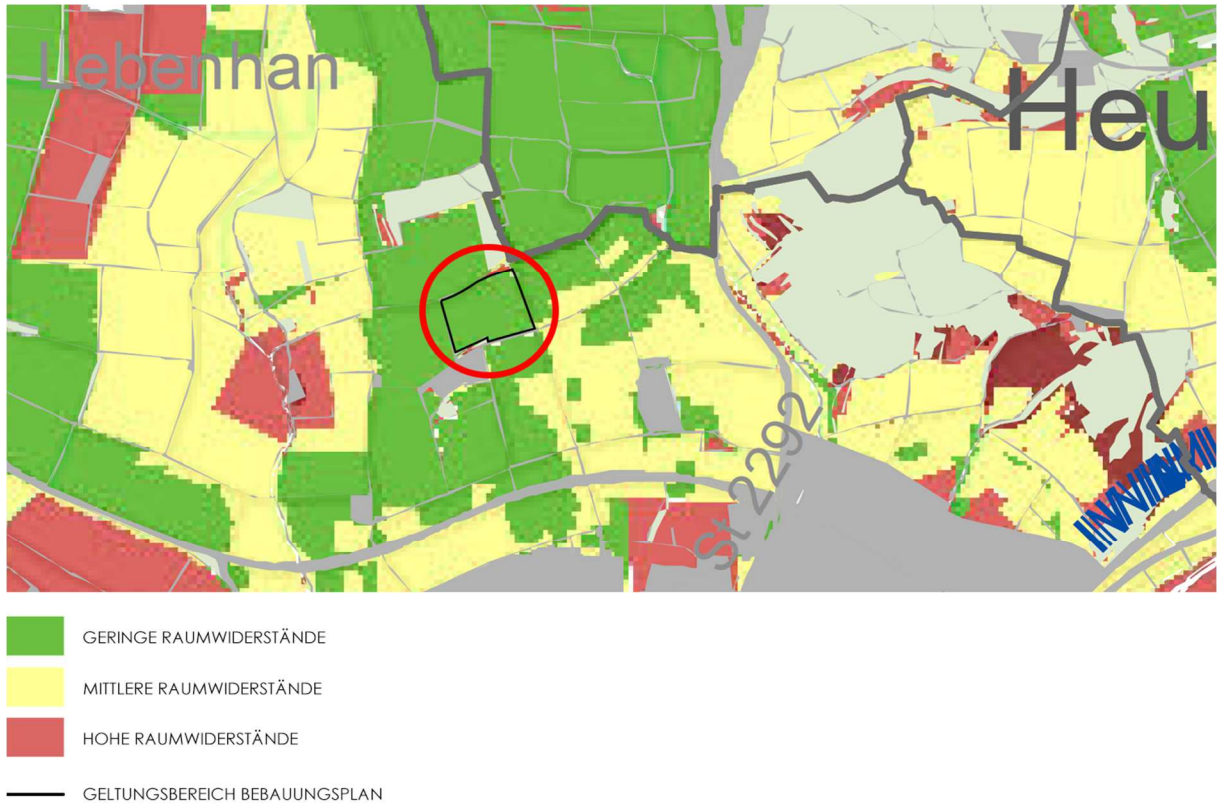
Im Einzelnen können dies sein:

- Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt
- Verbesserung der Biotopvernetzung
- Reduzierung der Belastungen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel für die Schutzgüter Boden und Wasser
- Reduzierung bzw. Unterlassen der Bodenbearbeitung

Auch hinsichtlich von Landschaft, Freiraum und Erholung ist das Plangebiet als Fläche mit geringem Raumwiderstand eingestuft.

Die Fachkarte 3 (Wald und Landwirtschaft) und Fachkarte 4 (Wasser, Bodenschätze und Windkraftnutzung) weisen für das Plangebiet keine Raumwiderstände aus.

Auf der Ergebniskarte ist das gesamte Plangebiet als Fläche mit geringem Raumwiderstand dargestellt.



Quelle: www.regierung.unterfranken.bayern.de

2.6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 Nummer 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Hierunter fällt die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Brendlorenzen“.

Nach § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Auswirkungen, die von der Umsetzung des Bebauungsplans ausgehen, werden im Umweltbericht ausführlich behandelt.

2.7. Fachgesetze

Die gesetzlichen Vorgaben einschlägiger Fachgesetze (Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wassergesetz, Denkmalschutzrecht, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung u. a.) sind zu beachten.

Die allgemeinen, übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 BNatSchG und Art.1 BayNatSchG.

2.8. Standortwahl

Bei der Wahl des Standortes waren folgende Aspekte ausschlaggebend:

- Exposition der Fläche im Hinblick auf die Eignung für Photovoltaiknutzung

- Einspeisemöglichkeit in das öffentliche Stromnetz
- Verfügbarkeit der Fläche
- Anbindung der Fläche an bestehendes Wegenetz für Bau- und Wartungsarbeiten
- Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach BNatSchG
- Geringe Raumwiderstände
- Übereinstimmung mit dem Kriterienkatalog der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale

3. Anlagenbeschreibung

Photovoltaikanlagen erzeugen elektrische Energie aus der Nutzung von Sonnenlicht auf umweltverträgliche und in der Gesamtbetrachtung (von Beschaffung bis Entsorgung) kostengünstige Weise.

Die Modultische (selbsttragende Aluminiumkonstruktionen) werden in aufgeständerter Bauweise ohne Fundamente im Boden verankert (Ramm- oder Schraubverfahren). Auf diese Weise soll ein ungehinderter Oberflächenwasserabfluss und eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden.

Die Modultische können nach Ende der Nutzungsdauer entfernt und recycelt werden. Auf den Modultischen werden die kristallinen Silicium-Module befestigt, die ebenfalls ohne Anfall von Sondermüll in den Rohstoffkreislauf zurückgeführt werden können.

Die überplante Fläche behält eine geschlossene Vegetationsschicht, die das Grundwasser vor Einträgen und den Boden vor Erosion schützt. Die Versiegelung des Bodens beschränkt sich auf die Zaunfundamente und die Fläche unter den Technikgebäuden (Trafostationen und Batteriecontainer).

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die ca. 6,1 ha große Fläche, die dem Flurstück Nr. 7526 der Gemarkung Brendlorenzen (Lage: Nähe Altenroth) entspricht.

4.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen

Der Geltungsbereich umfasst die Sondergebietsfläche und private Grünflächen.

Festsetzung der Flächen im Geltungsbereich als	Fläche
Eingriffsgebiet	60.872 m ²
davon Sondergebiet	53.748 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	49.848 m ²
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. separate Begründung des Grünordnungsplans)	7.124 m ²
Geltungsbereich	60.872 m²

Die maximale Anlagengröße definiert sich als Fläche innerhalb der Baugrenze und entspricht somit der überbaubaren Grundstücksfläche von 4,98 ha.

4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erzeugung regenerativer Energie“ und der Art der Nutzung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch sie wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter bebaubarer Fläche überbaut werden dürfen. Als überbaute Fläche gilt für die Module die senkrechte Projektion auf die horizontale Grundfläche. Durch eine GRZ von 0,5 wird ein der Außenbereichslage angepasster, maßvoller Versiegelungsgrad festgesetzt. Die Module können so dicht gestellt werden, dass einerseits die Größe der Eingriffsfläche so gering wie möglich ist. Andererseits werden die Abstände zwischen den Modulen eingehalten, die zur Ausbildung einer dichten Vegetationsschicht nötig sind.

Im Schreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen / Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“ vom 10.12.2021 werden mit Blick auf die Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Hinweise zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gegeben: „Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen soweit wie möglich vermieden werden können. Vermeidungsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich zu sichern (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB).“

Weiter heißt es: „Unter ökologisch hochwertig gestalteten und gepflegten PV-Freiflächenanlagen sind grundsätzlich Anlagen zu verstehen, auf denen ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland entwickelt und gepflegt wird, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212) orientiert. ... Darüber hinaus sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich.“

Während die auf Pflanzungen und deren Pflege bezogenen textlichen Festsetzungen und Aspekte zur Einbindung in die Landschaft in der Begründung des Grünordnungsplans erläutert werden, werden die folgenden Forderungen im Hinblick auf bauliche Anlagen unter Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- a) Die Mindesthöhe der Traufe, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Unterkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule wird auf 0,8 m festgesetzt.
- b) Der lichte Abstand der Photovoltaiktische gemessen zwischen den Modulflächen wird auf mindestens 3 m festgesetzt.

Um die Sichtbarkeit der Anlage so gering wie möglich zu halten, jedoch einen technisch notwendigen Aufbau zu ermöglichen, werden maximale Höhen für die Anlagenteile und die notwendigen Nebengebäude festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Tische, gemessen von der Gelände-Oberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Photovoltaik-Tische beträgt 3,2 m.

Die maximal zulässige Höhe von Nebengebäuden, gemessen von der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 3,0 m.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO durch eine Baugrenze festgelegt. Diese stellt sicher, dass um die Module ein Streifen von 3 m bis zu den Ausgleichsflächen unbebaut bleibt, der für Pflege- und Wartungsarbeiten mit entsprechenden landwirtschaftlichen Kleinfahrzeugen dient. Die Grünflächen wurden in Anlehnung an die angrenzenden Biotopflächen und im Hinblick auf die Vermeidung von Verschattung der Module festgelegt. Zudem wird zusammen mit der vorgeschriebenen Bepflanzung ein Sichtschutz entlang der einsehbaren Grenzen des Plangebiets erreicht.

4.5. Nebengebäude

Die genaue Lage der Trafostation(en) und der Batteriecontainer ist noch nicht bekannt. Ihre Errichtung ist jedoch innerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit ihre maximale Höhe der Festsetzung entspricht.

4.6. Einfriedung

Aus Sicherheitsgründen muss die Anlage mit einer Einfriedung umgeben sein. Eine bis zu 3,0 m hohe Umzäunung der gesamten Solarfläche inklusive Übersteigschutz ist zulässig. Sie muss einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewähren.

4.7. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

Um schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser zu verhindern, sind mit den Wasserschutzbehörden abgestimmte textliche Festsetzungen zur Ausführung der Rammprofile, zum Verbot von Reinigungsmitteln, zum Umgang mit beschädigten Modulen, zur Art der Transformatoren und zur Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial bei notwendigen Auffüllungen zur Geländeneivellierung Bestandteil des Bebauungsplans.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eventuell bestehende Drainagen nicht beschädigt werden dürfen. Ihre Funktionsfähigkeit muss bei Eingriffen wiederhergestellt bzw. erneuert werden.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen asphaltierten landwirtschaftlichen Wege, die von der B 279 bzw. der St 2292 abgehen und direkt an der östlichen Grenze des Plangebiets entlangführen. Für den Aufbau, die Wartung und die Unterhaltungsarbeiten der Anlage sind keine zusätzlichen Wege notwendig.

5.2. Stromnetzanschluss

Die durch die PV-Anlage erzeugte elektrische Energie soll zur allgemeinen Nutzung bereitgestellt werden. Die Einspeisung des erzeugten Stroms in die bestehende 110 kV-Leitung des örtlichen Energieversorgers ist nach netztechnischer Berechnung durch die Überlandwerk Rhön GmbH im Umspannwerk in Brendlorenzen vorgesehen.

5.3. Wasserver- und -entsorgung

Im Betrieb der Anlage ist kein dauernd anwesendes Personal erforderlich. Aufenthalts- und Sanitärräume werden deshalb nicht benötigt. Insofern ist kein Anschluss an die Wasserver- und -entsorgung erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf dem Gebiet versickern.

6. Immissionsschutz

6.1. Blendwirkung

Mit dem Betrieb der Anlage sind optische Immissionen aufgrund von Blendwirkungen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den Modulen verbunden. Diese werden durch die Verwendung von reflexionsarmen Solarmodulen reduziert.

Darüber hinaus sind durch den Grünordnungsplan Neuanlagen von Gehölzpflanzungen nach Osten, Nordosten und Westen festgelegt, so dass die Einsehbarkeit und damit mögliche Beeinträchtigung durch Reflexionen minimiert werden.

Gemäß § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, sofern sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Gemäß dem Hinweispapier der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu Lichtimmissionen erfahren Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen.

Darüber hinaus müssen Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt werden.

Hinsichtlich einer möglichen Blendung werden solche Immissionsorte als kritisch gesehen, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als 100 m von dieser entfernt sind.

Die Bundesstraße B 279 verläuft südlich des geplanten Solarparks in einer Entfernung von ca. 550 m. Eine Blendwirkung ist daher nicht zu erwarten.

Die Staatstraße St 2292 verläuft östlich des geplanten Solarparks, aber aufgrund einer Entfernung von ca. 700 m ist auch hier keine Blendwirkung zu erwarten.

6.2. Staubbelastung

Mit Ausnahme der Errichtung der PV-Anlage und der Nebengebäude kommt es während des Betriebes zu keiner Staubentwicklung.

Die Auswirkungen auf die PV-Anlage durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind vom Anlagenbetreiber zu dulden.

Das Thema „Haftung“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Altlasten

Eine Belastung des Planbereiches durch Altlasten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten bei den Arbeiten zum Erstellen der Anlage organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

8. Denkmalschutz/-pflege

Laut einer Überprüfung auf der Internetseite „Geoportal Bayern - Bayerischer Denkmal-Atlas“ sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Da die Internetseite jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmal-schutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG).

B BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG

Die vom Büro PB GLANZ aus Leutershausen erstellte Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung liegt als Anlage bei.

C UMWELTBERICHT

Der vom Büro PB GLANZ aus Leutershausen erstellte Umweltbericht zum Bebauungsplan „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ liegt als Anlage bei.

D VERFAHREN

I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale hat in der Sitzung vom 06.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

II. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ in der Fassung vom 06.07.2023 hat in der Zeit vom 22.08.2023 bis 25.09.2023 stattgefunden.

III. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ in der Fassung vom 06.07.2023 hat in der Zeit vom 22.08.2023 bis 25.09.2023 stattgefunden.

IV. BILLIGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale hat in der Sitzung vom 07.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ in der Fassung vom 07.03.2024 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt.

V. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplans „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 stattgefunden.

VI. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Entwurf des Bebauungsplans „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 stattgefunden.

VII. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Neustadt a. d. Saale hat in der Sitzung vom 10.10.2024 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SOLARPARK BRENDLORENZEN“ für den Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 7526, Gemarkung Brendlorenzen und die Begründung, beide in der Fassung vom 12.09.2024, als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: 12.09.2024

.....
Armin Röder Architekten