

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/690
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	24.01.2024
Aktenzeichen	SG 30 - 6102-5 und 6100-6		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	30.01.2024	öffentlich

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Unterzettlitz" und 5. Änderung des Flächennutzungsplans; Billigung des Entwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.06.2023 die Vorentwürfe des Ingenieurbüros Koenig + Kühnel für

- die 5. Änderung des Flächennutzungsplans und
- des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Unterzettlitz“

für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Vorentwürfen mit Stand 20.06.2023 fand in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von eingegangen.

Einschließlich der Nachbargemeinden wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 14 geantwortet.

Von den 5 angeschriebenen Nachbargemeinden haben 2 geantwortet. Einverstanden sind:

- Gemeinde Großheirath
- Stadt Lichtenfels
- 

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Untersiemau
- Gemeinde Itzgrund
- Markt Ebensfeld

Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

Nicht geantwortet haben:

- Deutsche Telekom
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband Lichtenfels
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Jägerverein Bad Staffelsteiner Land e. V.
- Kreisheimatpflegerin Andrea Göldner
- Wasserversorgung Banzer-Gruppe

Mit der Planung einverstanden waren:

- Deutsche Telekom
- Regionaler Planungsverband
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Bayernwerk Netz GmbH

**Folgende Stellen hatten Anregungen:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Coburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Coburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Kreisbrandrat Timm Vogler
- Landratsamt Lichtenfels
- Regierung von Oberfranken
- Wasserwirtschaftsamt Kronach

**1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom 28.07.2023**

**Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

„Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 haben Sie die Entwürfe der oben genannten Bauleitpläne jeweils einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen.

Wir möchten Ihnen jedoch einige Hinweise geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Im Planungsbereich liegt der **Grenznachweis** im Liegenschaftskataster nicht mit hoher Genauigkeit vor. Die Koordinaten der Grenzpunkte wurden hier aus älteren Vermessungen berechnet und konnten daher nur mit einer den heutigen Anforderungen nicht mehr genügenden Genauigkeit bestimmt werden. Dies betrifft die Grenzen sämtlicher von der Planung umfassten Flurstücke. Zur Konkretisierung und für die Rechtssicherheit dieser Grenzen empfehlen wir eine Grenzfeststellungsvermessung durch das ADBV Coburg durchführen zu lassen.

Bei **Maßnahmen mit Grenzbezug** (bspw. einzuhaltende Grenzabstände) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.

2. Die **Grenzdarstellung** in der Entwurfsplanung ist aktuell. Im Planungsbereich liegen zudem keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.

3. Gemäß § 4a (4) 1 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet laufende Bauleitplanverfahren auf ihrer eigenen Webseite und in einem zentralen Landesportal zu veröffentlichen.

Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben wurde das **Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern** entwickelt. Die Gemeinde kann durch Abgabe Ihrer Datensätze an [bauleitplanungsgeodaten.bay.de](http://bauleitplanungsgeodaten.bay.de) eine Eintragung im Zentralen Landesportal anstoßen und somit die nach § 4a (4) BauGB rechtlich erforderliche Verlinkung erreichen. Auch eine Korrektur von Angaben ist auf diesem Wege möglich.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte ebenso an die genannte Funktions-E-Mail-Adresse.

4. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass **Grennzeichen**, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder **zerstört** worden sind, auf Kosten Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grennzeichen gestellt wird.

Zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird keine weitergehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden.

Rückfragen und Beratungen sowie für Kostenschätzungen zu den angesprochenen Vermessungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grenzfeststellungsvermessung ist beantragt und wird spätestens vor Baubeginn abgeschlossen.

## **2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 07.08.2023**

### **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

„Das AELF Coburg – Kulmbach nimmt o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

#### **Bereich Forsten**

Von dem Vorhaben ist kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen, es sind keine waldrechtlichen Belange berührt.

**Es gibt keine Einwände des Bereichs Forsten.**

#### **Hinweise:**

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Gebäude und Sachwerte. Der Abstand des geplanten Solarparks zu dem benachbarten Waldbestand beträgt weniger als 25 m und liegt somit im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für die Anlage ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume gegeben.

Durch am Waldrand gelegene Anlagen ergeben sich für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bewirtschaftungsschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sachschäden

Durch eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) kann der jeweilig betroffene Waldbesitzer hinsichtlich privatrechtlicher Schadensersatzforderungen von der Haftung freigestellt werden.“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis auf die Haftungsfreistellung wird von dem Vorhabenträger IBC zur Kenntnis genommen. An die geplante Solaranlage schließt sich nur im nordwestlichen Eck zu eine Baumgruppe an.

#### **Bereich Landwirtschaft**

##### **1) Grundsätzliche Bewertung:**

„Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird das gesamte Vorhaben grundsätzlich **abgelehnt**. Die Ackerzahlen der überplanten Flächen liegen mit ca. 45 leicht über dem **Landkreis**durchschnitt und nur knapp unter dem **bayrischen** Durchschnitt von 47, (vgl. Landkreis Kronach mit 28), die Erzeugungsbedingungen werden aus agrarstruktureller Sicht als günstig beurteilt.

Denn neben der Bonität werden von uns in die qualitative Bewertung der überplanten Flächen auch deren verkehrsmäßige Erschließung, Hängigkeit, Nord-Süd- Exposition sowie heutzutage

insbesondere die Form und Größe, also deren maschinelle Mechanisierbarkeit einbezogen. Unter Berücksichtigung **dieser** Aspekte ist die Planung abzulehnen, da bei all diesen Faktoren die beiden einbezogenen Flächen als deutlich **überdurchschnittlich** gut einzustufen sind.

Die Begründung für die Auswahl des Standorts ist deshalb nicht nachzuvollziehen, auch wenn er formal das Kriterium „entlang größerer Verkehrsstrassen (Schienenwege sowie Autobahnen)“ der in den Leitlinien zur Nutzung der Solarenergie in der Region Oberfranken-Ost (LS, Stand 27.04.2022) aufgeführten Anforderungen für „geeignete“ Flächen erfüllt.

Denn darin wird außerdem die „Vereinbarkeit der Erzeugung von Solar-strom mit der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen“ angestrebt werden.“ Die vorliegende Planung berücksichtigt dieses Ziel auch nicht ansatzweise: vielmehr werden die hervorragend zu bewirtschaftenden Ackerflächen von knapp 10 ha (!) künftig ausschließlich zur Energiegewinnung genutzt. Wie damit der Erhalt einer „zukunftsfähigen Landwirtschaft in allen Teilen der Region sichergestellt“ werden soll (RP:B.III.2.,2,1-G), kann nicht nach- vollzogen werden.

## 2) Ausgleichsflächen AF

Der Verzicht auf externe AF und die Planung der Heckenstrukturen als Umrandung der Vorhabensfläche (ohne die Fläche zu durchschneiden) wird **von unserer Seite ausdrücklich begrüßt**.

Da der geforderte **artenschutzrechtliche** Ausgleich (CEF -Maßnahmen) noch nicht näher beschrieben und auf die spätere Planung verwiesen wird, können wir uns allerdings noch nicht abschließend äußern und bitten um erneute Gelegenheit zur Stellungnahme.“

Stellungnahme der Bauverwaltung und des Vorhabenträgers:

Die artenschutzrechtliche Kartierung liegt zum jetzigen Entwurf vor (vgl. Anlagen, Brutvogelkartierung bei Unterzettlitz vom 15.06.2023). Danach befinden sich im Planungsgebiet **zwei Brutreviere der Feldlerche** und es wird von **einem Schafstelzen Brutrevier** ausgegangen.

Als Ausgleich wird für die **Feldlerche** laut dem Schreiben vom 22.02.2023 vom Bayrischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ein Flächenbedarf von **0,5 ha je Brutpaar** bei einem Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache festgelegt.

Der Ausgleichsflächenbedarf kann gedeckt werden und wurde eng mit der UNB abgestimmt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß dem Kriterienkatalog der Stadt Bad Staffelstein, der Grundlage für die Freiflächen Photovoltaikanlage Unterzettlitz ist, gelten Flächen mit einem Bodenwert über 50 für Zwecke außerhalb der Nahrungsmittelproduktion als nicht geeignet. Der Mittelwert liegt unter den 50 Bodenwertpunkten und die Flächen wurden im Vorfeld mit dem LRA Lichtenfels abgestimmt.

Gemäß § 35 BauBG sind Freiflächensolaranlagen in einem Streifen von 200 m entlang von übergeordneten Schienenstrecken der Bahn oder neben einer Autobahn ohnehin privilegiert, damit ein beschleunigter Ausbau erneuerbarer Energien möglich ist.

Als **externe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche** wird auf der **Flurnummer 174, Gemarkung Unterzettlitz** (Feld östlich neben dem Solarpark, Gesamtfläche 21.135 m<sup>2</sup>/ ca. 2,1 ha) eine Teilfläche von **1,4 ha** im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Das Schafstelzen-Brutpaar wird auf der Grünmaßnahme 2 im westlichen Randgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen. In dieser wird ein 3 m breiter Krautsaum mit Anlage von Kleinstrukturen angelegt, dessen Fläche insgesamt 1.496 m<sup>2</sup> umfasst.

Um eine Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu vermeiden, wird entweder eine Bauzeitenregelung gültig, die keine Eingriffe in der Brut- und Aufzuchtphase erlaubt, oder im Vorgriff der Baumaßnahme Vergrümnungsmaßnahmen durchzuführen.

### 3. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 25.07.2023

#### Stellungnahme zum Bebauungsplan:

Die Kreisgruppe Lichtenfels des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) **stimmt dem Bebauungsplan zu und begrüßt ausdrücklich die Vorhaben zur ökologischen Aufwertung der Fläche.** Dazu schlägt der BN folgende Ergänzungen vor:

- Nach der Aussaat einer krautreichen Wiesenmischung ist zu erwarten, dass die Fläche für Insekten massiv an Attraktivität gewinnt und eine Steigerung der Artenvielfalt und Individuenanzahl zur Folge hat. Bei einer **Pflege der Fläche durch Mulchen** ist jedoch mit hohen Insektenverlusten zu rechnen. Die Fläche würde dadurch teilweise zur ökologischen Falle werden und sehr wahrscheinlich eine **Abnahme der Artenvielfalt und Individuenanzahl** nach sich ziehen. Damit würde zum Teil genau das Gegenteil der begrüßenswerten ökologischen Aufwertung erreicht werden.  
**Die Mahd mit insektenfreundlicher Mähtechnik** (zum Beispiel Balkenmäher) sollte unter und zwischen den Modulen höchstens zweimal im Jahr stattfinden. Um die Biodiversität zu erhöhen, kann eine gestaffelte Mahd sinnvoll sein. Es wird empfohlen, eine Teilfläche von 20 Prozent im Wechsel nur alle zwei Jahre zu bewirtschaften (Rückzugsräume zum Beispiel für Insekten).
- Wenn möglich, **extensive Beweidung mit Tieren** (vor allem Schafe). Dabei sollte der Tierbesatz von 0,3 GV pro Hektar nicht überschritten werden. Wenn zur Niedrighaltung des natürlichen Aufwuchses zwischen den Modulen mit hohen Beweidungsdichten gepflegt wird, drohen die Grünlandflächen ebenso artenarm zu werden wie bei gemulchten Flächen (ohne Abtransport des Mähguts).
- **Saumstrukturen für Reptilien optimieren**  
Als wechselwarme Tiere benötigen Reptilien ein möglichst vielfältiges Kleinklima. Der BN schlägt daher vor, die Heckenzeilen in Südost- und Südausrichtung durch abschnittsweise eingestreute Totholzhecken, Asthaufen mit unterschiedlicher Aststärke, Baumstümpfe sowie Rinden- und Steinhaufen aufzuwerten. Dazu könnten beispielsweise vor Ort befindliche Reste von Borkenkäferholz verwendet werden, um Kosten und Zeit zu sparen.

Weitere Hinweise finden Sie in der BN-Broschüre im Anhang auf Seite 16 unter „5.3. Gestaltung und Pflege von Photovoltaik-Anlagen im Hinblick auf die Biodiversität“.

#### Beschlussvorschlag:

Die Forderung nach einer extensiven Bewirtschaftung wird eingehalten - siehe Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 7 zum Pflegemanagement; es wird nicht gemulcht und die Mahd wird abgefahren. Einzige Ausnahme ist das "Mulchen unter den Modultischen", da dies technisch unter den Modultischen anders nicht umsetzbar ist.

Eine Abstimmung zu diesem Thema hat mit der UNB stattgefunden und die Ausnahme wurde akzeptiert.

Da die Flächen unter den Modultischen mehr beschattet sind und von Niederschlägen beschützter, kommt es zu einer Minderung der Wuchsstärke.

Somit ist die ökologische Gestaltung bereits hochwertig und entspricht den Vorgaben.

Ein Krautsaum mit Strukturelementen für die Artenvielfalt der Reptilien wird umgesetzt (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 7.3.2, Grünmaßnahme 2). Wir haben hier eher nach Osten, Norden und Westen ausgerichtete Hecken aufgrund der Eingliederung in die Landschaft aufgrund der Abschirmungswirkung. Dies wurde mit der UNB vereinbart.

#### **4. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Schreiben vom 09.08.2023**

##### **Stellungnahme für den Bebauungs-, und den Flächennutzungsplan:**

„Gegen die o.g. Bauleitplanung **bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.**

##### Infrastrukturelle Belange:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten.

Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Das Planungsgebiet der Bauleitplanung befindet sich außerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 420, Ebenfeld – Steinbach am Wald.

Die Leitungstrasse sowie die Maststandorte im Näherungsbereich des Planungsgebietes sind aus dem beiliegenden Lageplanausschnitt ersichtlich.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungstrasse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Der Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist durchgehend sicherzustellen.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig – auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Dach- bzw. Trauf-, Oberflächen- bzw. Tag- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Netzgrund abgeleitet bzw. nicht zugeleitet und zum Versickern gebracht werden.

Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Auf den Oberleitungsmasten wird eine außenliegende Versorgungsleitung mitgeführt. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie Ril 132 0123, alle Ril der DB Netz AG und VDE-Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können bzw. ist zu den spannungsführenden Teilen der angrenzenden Oberleitung mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten, um bei höherem bzw. ausladendem Wuchs und bei Windeinwirkung einen Überschlag zu vermeiden. Die Bepflanzung muss so gewählt werden, dass die Oberleitung (auch in Jahren) nicht beeinträchtigt wird.

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Immobilienrelevante Belange:

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis.

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn (3,30 m lichter Raum von Gleisachse) der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen. Die Seite 1 des Sicherungsplanes ist bei der BZS unter folgender Mail-Adresse: BZS-SPLAN-NBG@deutschebahn.com vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz zugelassene Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden oder könnten, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche – wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden – mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 m stets einzuhalten.

Kommen Fahrzeuge nach DB Ril 997.02 in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste (5,00 Metern zur Fundamentaußenkante) keine Veränderung der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Sollen Zäune aus elektrisch leitfähigem Material errichtet werden so ist die DB Ril 997.02 und die DIN EN 50122 zu beachten.

Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kv-Bahnstromleitung nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Die Lage der Systeme kann aus dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Arbeiten im Bereich von Kabeln (unter 2,0 m Abstand) dürfen ausschließlich mittels Suchschachtung (Handschachtung) durchgeführt werden.

Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH (Ansprechpartner siehe Adressenliste) erforderlich.

Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe Streckennummer km von - bis) anzumelden (Ansprechpartner siehe beigefügte Adressenliste).

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 316, 316 b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) inklusive der Vodafone GmbH über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

#### Schlussbemerkungen:

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB Netz AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste,  
Informationslogistik,  
Kriegsstraße 136,  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986  
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com”

#### Stellungnahme des Vorhabenträgers:

IBC hat die im betroffenen Bereich vorhandenen Betriebsanlagen der DB Netz AG vertraulich geprüft und hatte mit der DB einen Vorort-Termin, um alle zu beachtenden Punkte zu klären.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise für die Belange der Bahn werden beachtet und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Um eine Blendung für die Bahn auszuschließen, wurde eine Kurzstellungnahme des Blendschutzgutachters eingefordert. Ein Gutachten wird noch erstellt. Auf beiden Bahnstrecken sind störende Blendwirkungen auszuschließen, festgesetzt im Bebauungsplan unter B Nr. 5.

Da sich die Bahntrasse erhöht zur Fläche des Solarparks befindet, ergeben sich keine Gefährdungen durch Zuführung von Oberflächenwasser.

## 5. Kreisbrandrat Timm Vogler, Schreiben vom 03.08.2023

### **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

„Bezugnehmend auf Ihre schriftliche Anfrage vom 14.07.2023 zum Projekt „Stadt Bad Staffelstein - 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Unterzettlitz" teile ich Ihnen mit, dass ich die Unterlagen eingesehen und geprüft habe. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen hierbei **keine Bedenken**. Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Aspekte des abwehrenden Brandschutzes hin:

#### 1. Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr:

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschießsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.

#### 2. Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden.

Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum

Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.

Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB).

Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden.“

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist als in Bayern eingeführte technische Baubestimmung ohnehin zu beachten.  
[http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib9\\_Liste\\_der\\_technischen\\_Baubestimmungen\\_20140101.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib9_Liste_der_technischen_Baubestimmungen_20140101.pdf)
2. Die erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Löschwasserversorgung für den vorbeugenden Brandschutz sind im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Landkreis festzusetzen, zu dokumentieren und bei der Realisierung umzusetzen.
3. Wegen der Besonderheit dieser Anlagenart ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 vom Betreiber oder einem beauftragten Planungsbüro in Absprache mit dem Kreisbrandrat zu erstellen.  
Vor der endgültigen Ausführung des Feuerwehrplanes ist eine Kopie (als pdf-Datei) dem Kreisbrandrat zu übergeben, damit ggf. Änderungswünsche und Anregungen der Feuerwehr eingearbeitet werden können. Für die örtlich zuständige Feuerwehr sind die Pläne in 3-facher Ausführung zur Verfügung zu stellen.
4. Der Zugang in das Objekt ist für den Schadensfall sicherzustellen.
5. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mindestens zwei Wochen vorab abzustimmen

6. **Landratsamt Lichtenfels**, Schreiben vom 08.08.2023

### **Stellungnahme zum Flächennutzungsplan:**

„Zur Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine Anmerkungen.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan:**

#### **Baurecht:**

„Die Verfahrensvermerke sind zu prüfen. Nach hiesiger Kenntnis erfolgen die amtlichen Veröffentlichungen nicht im Amtsblatt, sondern an der Anschlagtafel.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verfahrensvermerke im **Bebauungsplan** wurden angepasst.

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan:**

#### **Naturschutz:**

„Die untere Naturschutzbehörde wurde bei der Erstellung der Unterlagen intensiv mit eingebunden. Artenschutzrechtlich ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Diese wurde für die Artengruppe der Feldvögel bereits durchgeführt und liegt in Form eines Kurzgutachtens der unteren Naturschutzbehörde vor. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen somit **keine erheblichen Bedenken** bei der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens „Solarpark Unterzettlitz“.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden CEF-Maßnahmen wurden im **Bebauungsplan unter Punkt 5.1** aufgenommen.

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan:**

#### **Wasserrecht:**

„Es wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach verwiesen.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Auf den (noch zu fassenden) Beschluss zum Schreiben des WWA Kronach vom 14.08.2023 unter nachfolgender Nr. 8 wird verwiesen.

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan:**

#### **Immissionsschutzrecht:**

„Das vorgelegte Blendgutachten der IBT 4Light GmbH vom 27.04.2023 wurde zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Hieraus geht hervor, dass für die maßgeblichen Immissionsorte an der Niederauer Straße, der umliegenden Wohnbebauung und den vorbeiführenden Bahnstrecken keine beeinträchtigenden Blendwirkungen zu erwarten sind, wenn die PV-Anlage nach dem vorgelegten Konzept und mit der vorgesehenen Ausrichtung der Module realisiert wird. Sollten sich im Laufe des Verfahrens Änderungen an der bisher geplanten Umsetzung ergeben, sind die Auswirkungen auf die Blendwirkung der Anlage erneut zu prüfen. **Die Belange des Schutzes vor Lichtimmissionen werden somit ausreichend gewürdigt.**

Aus **Sicht des Lärmschutzes** ist allerdings noch **zu ergänzen, dass lärmrelevante Anlagenteile wie Kühleinrichtungen und Wechselrichter in möglichst großem Abstand zur Wohnbebauung untergebracht werden** und sichergestellt sein muss, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den nächsten Immissionsorten eingehalten werden.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Die vorgelegte Stellungnahme der IBT 4Light GmbH vom 27.04.2023 wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme entspricht den jetzigen Planungen aus dem jetzigen Stand der Technik. Sollten Änderungen zur Ausrichtung geplant werden, wird dies vorher in Form eines erneuten Blendschutzgutachtens geprüft, damit eine Blendung sicher auszuschließen ist. Dies ist im **Bebauungsplan unter B Punkt 5** festgesetzt. Es gibt eine Beauftragung der Stellungnahme auf ein Blendschutzgutachten.

Die Hinweise zum Abstand zu den lärmrelevanten Anlagenteilen sind im **Bebauungsplan unter B Punkt 5** aufgenommen und werden bei der technischen Planung (Werkplanung) berücksichtigt.

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan:**

„Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- und Satzungsverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-, tif- oder png-Format - mit Worlddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf-Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an [mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de](mailto:mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de) zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des/der mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes/Satzung bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de) mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019, ergänzt durch Schreiben vom 24.08.2022, Az.: 32-416-1/2022).“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

## **7. Regierung von Oberfranken,** Schreiben vom 07.08.2023

### **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

Das SG 60 begrüßt die Anwendung der bau- und landesplanerischen Hinweise des STMB vom 10.12.2021. Hinsichtlich der Standortauswahl sind grundsätzlich nicht geeignete Standorte auszuschließen. In der entsprechenden Anlage der Hinweise ist als Ausschlussfläche auch landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität genannt. Unter Punkt 8.6.5 der Begründung zum Vorentwurf des BBPl wird erwähnt, dass im Rahmen der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten die Ausschlussflächenerfassung durchgeführt und berücksichtigt wurde. Dies kann so nicht bestätigt werden, da bei einem **Landkreisdurchschnitt von 43 im Landkreis Lichtenfels und einer durchschnittlichen Ackerzahl von 44,48 bei dem überplanten Feldstück ein anderer Standort hätte gesucht werden müssen**. Zwar liegt die Bonität der Flurnr. 207 mit 43 Punkten genau im Landkreisdurchschnitt, die nördlich angrenzende Flurnr. 205 liegt jedoch mit 46 Punkten deutlich darüber. Im arithmetischen Schnitt ergibt sich für das überplante Gebiet ein Wert von 44,48, was sich im Berechnungsprogramm I-Balis der Bayerischen Landwirtschaftsverwaltung gut ermitteln lässt (siehe folgenden Bildausschnitt). Die Feststellung auf Seite 14 des Umweltberichtes, dass das Plangebiet in einem Gebiet mit schlechter Ertragsfähigkeit liegt, ist nicht richtig. Auch ist die Lage im benachteiligten Gebiet für diese Frage irrelevant. Es kommt hinsichtlich der Bonität auf den Vergleich mit dem regionalen Durchschnitt, also den Landkreis an.

Zudem handelt es sich bei der für FFPV vorgesehenen Fläche um ein **gut zu bewirtschaftendes Feldstück**, das offensichtlich im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens mit öffentlichen Mitteln gefördert neugeordnet wurde und damit einer besseren Bewirtschaftbarkeit zugeführt wurde. Eine langjährige nichtlandwirtschaftliche Nutzung widerspricht dem Gedanken der Flurneuordnung.

Wir empfehlen der Stadt Bad Staffelstein eine erneute Suche nach einem **geeigneteren Standort** durchzuführen und dabei alle Kriterien zu beachten, die in den Hinweisen des STMB aufgeführt sind.

Hinweis zum Schutzgut Landschaftsbild: Um die vorgesehene Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nach Aufgabe der Nutzung als FFPVA vollumfänglich gewährleisten zu können, wird empfohlen, **anstatt einer Heckenanpflanzung die Anlage eines Agroforststreifens vorzusehen, da dieser komplett rückgebaut werden kann**, während Hecken nach BNatSchG nicht mehr entfernt werden dürfen.

### **Beschlussvorschlag:**

Laut dem Kriterienkatalog der Stadt Bad Staffelstein, der Grundlage für die Photovoltaik-Freiflächenanlage war, sind lediglich landwirtschaftliche Flächen, die ausschließlich zur Nahrungserzeugung genutzt werden, mit einem Bodenwert  $\geq 50$  nicht bzw. weniger geeignet. Die Fläche im Geltungsbereich befindet sich im Mittelwert unter 50 Bodenwertpunkten und eine Abstimmung hat vorab mit dem LRA Lichtenfels stattgefunden.

Die Randeingrünung dient als Maßnahme zur Eingliederung der Anlage in das Landschaftsbild, dabei ist ein gewisses Maß an Höhe und Dichte erforderlich, somit wird ein möglichst geringfügiger Flächenverbrauch über die Eingriffsfläche hinaus durch hochwertige Gestaltungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche angestrebt.

Ein Agroforststreifen benötigt durch seinen gestuften Aufbau viel mehr Platz und wäre für eine Eingliederung in die Landschaft kontraproduktiv. Eine Schafbeweidung wird in der Pflege angestrebt und somit das System der Bepflanzung und gleichzeitiger Tierhaltung aufgegriffen.

### **8. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Schreiben vom 14.08.2023**

#### **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

##### Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

„**Wasserschutzgebiete oder auch wasserwirtschaftliche Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen** für die öffentliche Wasserversorgung werden durch die Änderung des FNP und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **nicht berührt**.

Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird in der Regel kein Bedarf an Trink- und Brauchwasser zu erwarten, sein. In welchem Maße eine **Löschwasserbereitstellung** erfolgen muss und auch gewährleistet werden kann ist mit der **örtlichen Feuerwehr bzw. auch dem Kreisbrandrat zu klären**.

Die im Bebauungsplan festgelegte Forderung, die Oberflächenreinigung der Photovoltaik Elemente **ohne den Einsatz von chemischen und grundwasserschädigenden Zusatzstoffen vorzunehmen, wird von hier aus begrüßt.**“

### **Beschlussvorschlag:**

Im Geltungsbereich besteht kein Bedarf an Trinkwasser.

Die erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Löschwasserversorgung für den vorbeugenden Brandschutz werden im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Landkreis festgesetzt, dokumentiert und bei der Realisierung umgesetzt.

#### **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

##### Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung:

„Das Vorhaben liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet basiert jedoch nicht auf dem sog. Hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100), welches nach heutigen gesetzlichen Regelungen für die Beurteilung zugrunde zu legen ist. Aktuelle Berechnungen des **HQ 100 zeigen**, dass das Vorhaben an der **südwestlichen Ecke randlich im Überschwemmungsgebiet liegt (Hochwassergefahrenfläche HQ100)**. Bei Extremhochwasserereignissen ist die Betroffenheit noch größer (Hochwassergefahrenfläche HQExtrem).

Das Vorhaben kommt damit im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mains zu liegen. **Die Hochwassergefahrenfläche sollte im Plan dargestellt werden.**

**Bereiche entlang des Brünsiggraben befinden sich im „Wassersensiblen Bereich“** der Gewässer (vgl. Umweltatlas Bayern, Themenbereich „Naturgefahren“ unter <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>), der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen („Sturzflut“) kommen kann.

Nachdem die Module aufgeständert auf Metallgestellen installiert werden, das Planungsgebiet außerhalb des abflusswirksamen Bereichs liegt und das Überschwemmungsgebiet nur randlich betroffen ist, ist **nicht mit einer nachteiligen Veränderung des Hochwasserabflusses zu rechnen.**

Damit **kein Retentionsraumverlust entsteht, ist eine geeignete Gründung zu wählen. Diese darf nicht über die GOK hinausragen.** Der Retentionsraumverlust, welcher alleine durch die Kubatur der Stützen entsteht, kann **als vernachlässigbar gering angesehen werden.**

**Erforderliche Trafohäuschen oder sonstige bauliche Anlagen sind außerhalb des Überschwemmungsgebiets und nicht in direkter Nähe zum Brünsiggraben zu errichten.** Die Anlage ist so zu bauen, dass alle empfindlichen elektrischen Teile und die Photovoltaikpaneele selbst in ausreichender Höhe über dem HQ 100 Wasserspiegel zu liegen kommen. Genauere Höhen können diesbezüglich vom Planer beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

Entlang des Vorhabensbereiches **verläuft der Brünsiggraben, ein Gewässer III. Ordnung. Zur Unterhaltung und Eigenentwicklung des Gewässers sind daher angemessen breite Uferstreifen (mind. 10 m) entlang aller Gewässer auszuweisen und in beiden Plänen als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.**

Innerhalb dieser Uferstreifen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. überschüssiges Baustellenmaterial, Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

Stellungnahme der Verwaltung und des Vorhabenträgers:

Gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist (im Außenbereich) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang eines Gewässers auszuweisen. Gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, ausgenommen künstliche Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes und Be- und Entwässerungsgräben im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Alle stromführenden, elektrischen Teile werden außerhalb des HQ 100 Wasserspiegels angeordnet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des abflusswirksamen Bereichs des Brünsiggrabens. Ein 5 m breiter Uferstreifen entlang des Gewässers Brünsiggraben wird im Bebauungsplan daher nur nachrichtlich eingezeichnet und im Flächennutzungsplan dargestellt als für die Wasserwirtschaft freizuhaltender Bereich.

Der Vorhabenträger plant eine Rammung der Stützen, damit würde keine Gründung über die GOK hinausragen.

## **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

### Altlasten:

„Zu Nr. 6 der Begründung vom 20.06.2023:

Hinsichtlich etwaiger noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) **wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels empfohlen.**

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Lichtenfels umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach §18 BBodSchG angezeigt.“

### **Beschlussvorschlag:**

Das Landratsamt Lichtenfels wurde am Verfahren beteiligt. **Ein Hinweis auf etwaige noch nicht kartierte Altlasten wurde nicht gegeben.**

Im **Bebauungsplan** wird unter D Hinweise unter Punkt 1 folgendes aufgenommen:

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen **Altlastenverdacht** (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) **schließen lassen, ist das Landratsamt Lichtenfels umgehend zu informieren.** Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

### Vorsorgender Bodenschutz:

„Allgemeine Vorgaben:

Mit Schreiben 52b-U4521-202011-67 vom 09.02.2022 wurde das gemeinsame Rundschreiben des StMB in Abstimmung mit dem StMUV zum Thema „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ bekanntgegeben und um Beachtung gebeten. In den Hinweisen (Anlage) des Schreibens wird auf folgendes hingewiesen:

Den **Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen** werden, insbesondere durch Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf **vorbelasteten Standorten** realisiert werden. Ein Standort ohne Vorbelastung ist daher mit dem Grundsatz regelmäßig nur dann vereinbar, wenn:

- (a) geeignete vorbelastete Standorte nicht vorhanden sind, und
- (b) der jeweilige Standort im Einzelfall sonstige öffentliche Belange z.B. Bodenschutz nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich nicht geeignete Standorte sind in Nr. 1 der Anlage (Ausschlussflächen) genannt. Diese Standorte sind für eine Errichtung von PV-Freiflächenanlagen aus rechtlichen und/oder fachlichen Gründen grundsätzlich ungeeignet. In diesen Bereichen sind insbesondere schwerwiegende und langfristig wirksame Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. **Daraus folgt, dass der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen öffentliche Belange grundsätzlich entgegenstehen. Dazu gehören:**

- Wasserschutzgebiete (§ 51 ff. WHG) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), sofern für die betreffende Schutzzone entgegenstehende Anordnungen gelten, und nicht eine Befreiungslage herbeigeführt werden kann

→ **Diese liegen hier nicht vor**

- **Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen** gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG.

→ **Diese liegen hier vor** (Grundwasserböden mit hohem Retentionsvermögen).

- **Landwirtschaftliche Böden überdurchschnittlicher Bonität**

→ **Diese liegen hier zum großen Teil vor.**

Durch den Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen öffentliche Belange, z.B. der Bodenschutz, nicht beeinträchtigt werden oder entgegenstehen. Die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens ist in § 11 BBodSchV geregelt. **Bei der Verwendung von herkömmlich verzinkten Ramppfählen mit entsprechend hohen Bodenberührflächen pro Flächeneinheit ist mit Zusatzbelastungen des Bodens und ggf. des Sickerwassers zu rechnen.** Am vorliegenden Standort ist mit **Grundwasser** zu rechnen. Dieses kann schwanken, **dürfte aber häufig im Bereich von 1,3 bis 1,5 m unter GOK anstehen.** Im **Grundwasser und Grundwasserschwankungsbereich ist mit erhöhter Korrosion** zu rechnen.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahme sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- **DIN 19731** (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial),

- **DIN 18915** (Bodenarbeiten im Landschaftsbau),

- **DIN 19639** (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

- Bei Herstellung einer **durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.**

- Eine **Bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 ist grundsätzlich bei Eingriffen > 0,5 ha zu beteiligen.**

Wegen der standörtlichen Gegebenheiten sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- **Verwendung von wirkstabilen Korrosionsschutzlegierungen** für Montage und Befestigung (Ramppfähle) der Module und sonstige oberirdische Befestigungselemente (Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen, z.B. Magnelis, WZM Wuppermann, o.ä.).

- Die **Tiefe der Verankerung ist auf das statisch unbedingt notwendige Maß zu beschränken** (möglichst nicht tiefer als 1,3 m).

- Der **Bau und Rückbau der Anlage ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.**

Eine **bodenkundliche Baubegleitung** hat die Einhaltung der DIN-Vorschriften sicherzustellen. Einer Vermeidung von Verdichtung und damit einhergehender verringerter Infiltrationsfähigkeit und erhöhtem Oberflächenabfluss ist besondere Beachtung zu schenken. Ziel muss es sein, die zusätzlichen **Belastungen mit Zink zu minimieren** und die **Vorgaben der BBodSchV** einzuhalten.

Der/die Grundstückseigentümer ist/sind über die zu erwartende zusätzliche Zinkbelastung zu informieren.“

### **Beschlussvorschlag:**

Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen, worauf im Bebauungsplan (bei D. Hinweise unter Nr. 1) hingewiesen wird.

Wegen der standörtlichen Gegebenheiten wird folgendes unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen (Grundwasserschutz und Bodenschutz) im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt:

„Verwendung von wirkstabilen Korrosionsschutzlegierungen der Ramppfähle, z.B. Magnelis, o.ä.“

Auf einen schonenden Umgang mit dem Boden ist bei der Bauausführung zu achten. Aufgrund der ebenen Fläche kann aber auf eine bodenkundliche Baubegleitung verzichtet werden. Nach der Bundesbodenschutzverordnung kann eine bodenkundliche Baubegleitung bei Maßnahmen, die die

durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3.000 m<sup>2</sup> beansprucht, verlangt werden. In Unterzettlitz umfasst der Geltungsbereich 9,77 ha, das sind 97.700 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt. Mit der Gründung der Ramppfähle und der der Trafohäuschen entsteht generell weniger als 1% der Fläche in m<sup>2</sup> als Retentionsraumverlust. Das wären 977 m<sup>2</sup>. Auch wenn mehr Stützen bei der Gründung durch den niedrigen Grundwasserspiegel benötigt werden, würden mit der Gründung keine 3.000 m<sup>2</sup> durchwurzelbare Bodenschicht beansprucht werden.

### **Stellungnahme für den Bebauungs- und den Flächennutzungsplan:**

#### **Sonstiges:**

„Im Zusammenhang mit dem ggf. erforderlichen Umgang von wassergefährdenden Stoffen im Bereich von Trafoanlagen ist das Landratsamt Lichtenfels zu beteiligen.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Landratsamt wurde am Verfahren beteiligt. Bei Erfordernis eines Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf Sicherheit geachtet, und bei Gefahr, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser eintreten könnte, würde das Landratsamt Lichtenfels beteiligt werden.

### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt die Entwürfe für

- die 5. Änderung des Flächennutzungsplans und
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den „Solarpark Unterzettlitz“

mit Stand 30.01.2024 für die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Bauverwaltung und das Ing.-Büro Koenig + Kühnel werden beauftragt, die Bauleitverfahren im Parallelverfahren fortzuführen.

#### **Anlagen:**

- 1 Gutachterliche Stellungnahme zu Blendwirkungen der FF-PV-Anlage Unterzettlitz v. 27.04.2023
- 1 Artenschutzrechtliche Brutvogelkartierung bei Unterzettlitz vom 15.06.2023
- 1 Entwurf für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 30.01.2024
- 1 Begründung für den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 30.01.2024
- 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Unterzettlitz“, Stand 30.01.2024
- 1 Begründung mit Umweltbericht für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 30.01.2024

Bad Staffelstein, 25.01.2024

Gunreben  
Bauamtsleiter