



Stadt Bad Staffelstein

Landkreis Lichtenfels

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Photovoltaik Steinbruch Uetzing“ bei Serkendorf / Bad Staffelstein

nach §12 Abs. 1 BauGB

Vorhabensträger: Arno Debus GmbH & Co.KG
Coburger Str. 35
96253 Untersiemau

Ansprechpartner:
Bauamt Bad Staffelstein

Datum: 29.04.2025

Entwurfsverfasser: Strukturdesign Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH
Müssigerstr. 4, 96215 Lichtenfels

Inhalt:

1 Vorbemerkungen und Veranlassung

- 1.1 Planziel
- 1.2 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren
- 1.3 Lage des Geltungsbereichs
 - 1.3.1 Geltungsbereich 1

2 Das Vorhaben

3 Inhalt und Festsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise

4 Erschließung

5 Denkmalschutz

6 Wasserrecht

7 Altlasten

7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8 Durchführungsvertrag

1 Vorbemerkungen und Veranlassung

1.1 Planziel

Im Ortsteil Serkendorf befindet sich südlich der Kreisstraße LIF 22 ein Steinbruchgelände der Firma Arno Debus GmbH & Co.KG. Bauplanungsrechtlich befindet sich dieses Gelände im Außenbereich (§35 BauGB) und ist nach Flächennutzungsplan als Abgrabungsfläche kartiert. Zum ökologisch / energetisch verträglicheren Abraum soll eine aufgefüllte Fläche für die Aufstellung einer Photovoltaikanlage genutzt werden. Zur bauleitplanerischen Zulässigkeit dieses Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien darüber hinaus auch der Minderung des CO₂-Ausstoßes und trägt so zur Mitigation des globalen Klimawandels bei.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahrensstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht auf

dem **Baugesetzbuch** (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

dem **Bayerischen Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III213-1-6), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.-Nr. 2520 der Gemarkung Uetzing beschlossen. Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Strukturdesign, Müssigerstraße 4, 96215 Lichtenfels.

1.3 Lage des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich am Obermain im westlichen Oberfranken zwischen dem Coburger Land und Bamberg, im Zentrum des Landkreises Lichtenfels am Gottesgarten. Serkendorf liegt etwa sieben Kilometer östlich von Bad Staffelstein im Döbertengrund, der vom wasserreichen Döbertenbach in Richtung Westen durchflossen wird. Die Kreisstraße LIF 16 quert den Ort.

1.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des Grundstücks Fl.-Nr. 2520/0 der Gemarkung Uetzing in Serkendorf.

Das Grundstück befindet sich südlich der Kreisstraße LIF 16 am nördlichen Ortsrand des Ortschafts Serkendorf. Es war in den 70-er bis Mitte der 90-er Jahre Abbaugelände für Kalk- und Dolomit-Gestein. Hauptverwendungszweck des mittels Sprengtechnik aus dem Gebirgsverband gelösten Karbonatgesteins ist die Belieferung des auf dem Gelände der Arno Debus GmbH & Co. KG befindlichen am Asphalt GmbH & Co. KG - ein Asphaltmischwerk, das die lokalen Karbonatkörnungen weiterverarbeitet. Diese Gesteinsrezepturen, auch Splitte genannt, werden bis heute im Schotterwerk der Debus Naturstein GmbH & Co. KG, welches sich ebenfalls auf dem Steinbruchgelände befindet, mittels komplexer Zerkleinerungs- und Sortierungsprozesse produziert.

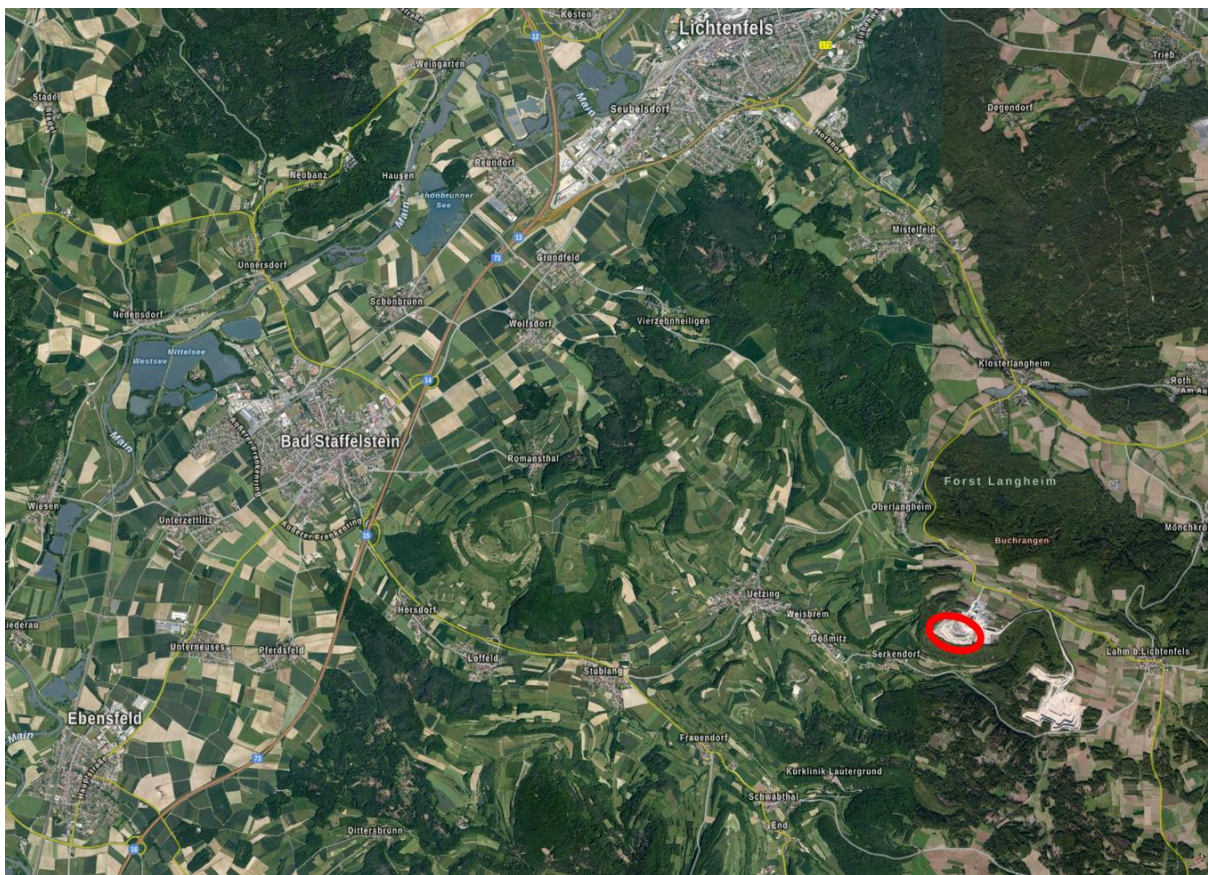
Seit Ende der 90-er Jahre wird der Bereich des Monte Dolomiti als Vorlauf der zukünftigen Renaturierungsmaßnahme zur Verbringung von betriebseigenem Abraum lagenweise verfüllt.

Das Grundstück ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Feldern und dicht bewachsenen Wäldern.

Im Norden wird das Grundstück durch landwirtschaftlich genutzte Felder und intensiv genutzte Wiesen begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schließt an den Geltungsbereich eine ausgedehnte Waldfläche an.

- Norden: direkt: weitläufig Betriebsflächen Arno Debus GmbH & Co.KG
- Süden: direkt: Ausläufer Auffüllung Abbaufäche Fl.-Nr. 2520
im Anschluss an Grundstück: Waldfläche mit Fl.-Nr. 2560 bis 2594
- Osten: direkt: weitläufig Betriebsflächen Arno Debus GmbH & Co.KG,
teilweise neu aufgeforstet
- Westen: direkt: weitläufig Betriebsflächen Arno Debus GmbH & Co.KG

Im Umgriff des so begrenzten Geltungsbereiches liegt eine Fläche von 24.564 m².



2. Das Vorhaben

Mit der geplanten Errichtung einer Solaranlage wird im Geltungsbereich aufgefüllte Abbaufäche für Gestein zur Gewinnung regenerativer Energie aus der Sonne genutzt. Sehr stark beanspruchte Fläche soll durch diese Maßnahme sinnvoll und ökologisch genutzt werden.

Ein Anschluss an den Verkehr für dieses Grundstück erübrigt sich. Die Eigentümer gelangen über das eigene Grundstück an die Anlage.

Der Anschluss an das Stromnetz kann über das eigene Grundstück im Boden verlegt werden. Umliegende Grundstücke werden dafür nicht benötigt.

Der Planungsraum befindet sich im Bereich des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ und im direkten Anschluss an das Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder im nördlichen Frankenjura“ sowie das FFH-Gebiet „Albtrauf im Landkreis Lichtenfels“.

3. Inhalt und Festsetzungen

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der gewählte Standort ausdrücklich gut geeignet für die Errichtung und den Betrieb von Energieerzeugungsanlagen auf der Basis solarer Strahlungsenergie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, da dieser seine Lage auf einem bestehenden Steinbruchgelände keinerlei Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich zieht.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese werden nachfolgend erläutert:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Bad Staffelstein nutzt vorliegend die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen, denn die beabsichtigte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Nutzung für Photovoltaik“ wird durch die Definition der Baugebiete nach den §§ 2 - 10 BauNVO nicht gedeckt.

Unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Standortbedingungen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind vielfältige Faktoren entscheidend für die Festlegung der Baufelder.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um 3-mal hochkant linienförmig und sateldachartig aneinandergereihte Module, die auf Gestellen mit einer Neigungsausrichtung von ca. 20° (Ungenauigkeit 1,5%) gegen Osten und Westen platziert werden.

Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an einen zentralen Wechselrichter im Norden des Grundstücks angeschlossen werden.

Die Abführung der erzeugten elektrischen Energie und die Einspeisung werden in Absprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen gesondert vertraglich geregelt und sind entsprechend nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild beeinträchtigt werden können. Da sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan harmonisch in die Natur einfügen soll, ist insbesondere der Festsetzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen besonderes Augenmerk zu widmen.

Zur Verteilung der Module innerhalb des Geltungsbereichs wird eine **Grundflächenzahl von 0,6** festgesetzt. Diese beinhaltet die durch die Modultische überdeckte Fläche. Die begrünten Zwischenbereiche werden nicht mit eingerechnet.

Für den Geltungsbereich wird eine überbaubare Fläche von 24.564m² festgesetzt.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung der Teil des Vorhabengrundstücks festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Zur Zahl der Vollgeschosse sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen in Metern über DHHN zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dafür festgesetzt wird.

Für die geplanten Nebenanlagen, die voraussichtlich gebündelt in den topographischen Niederungen in der Nähe der schon bestehenden Trafostation angeordnet und damit außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück platziert werden, wird nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers eine maximale Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante nicht überschritten. Die Modultische haben eine maximale Höhe von 4 m.

Daraus ergibt sich im Geltungsbereich für die Module eine maximale Höhe von **535,00 m üNN** und die geplanten Nebenanlagen eine maximale Höhe von **534,50 m üNN**.

4. Erschließung

Eine straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches ist nicht notwendig, da der Bereich der Energiegewinnungsanlage über das eigene Grundstück der Firma Arno Debus GmbH & Co.KG erreichbar ist.

Der Anschluss an das Stromnetz kann über das eigene Grundstück im Boden verlegt werden. Umliegende Grundstücke werden dafür nicht benötigt.

Ein Kanalanschluss ist nicht notwendig, da kein Schmutzwasser anfällt. Ein Trinkwasseranschluss ist ebenfalls nicht notwendig.

5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen, da es sich bei diesem um eine ehemalige Gesteinsabbaufäche handelt, die teilweise wieder aufgefüllt wurde.

6. Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Der Boden wird im Bereich der Module mit Abstand zwar überdeckt, kann aber unterhalb wie gewohnt anfallendes Regenwasser aufnehmen.

7. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzuzuziehen.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Geltungsbereich wird wie bereits beschrieben als Abraumhalde genutzt. Westlich und südlich wurde die mögliche Endhöhe bereits erreicht und zukünftig soll dieser Bereich nicht weiter aufgefüllt werden. Solange das gesamte Grundstück vom Betrieb der Anlage betroffen ist, soll auf dem beschriebenen Teilbereich die PV-Anlage errichtet werden. Damit wird eine Aufwertung dieser Fläche generiert, die nicht ausgeglichen werden muss.

Nach Beendigung des Gesteinsabbaus und Einstellung des Betriebes auf diesem Grundstück ist die PV-Anlage zwingend zurückzubauen.

Damit liegt kein Eingriff in die Natur im Sinne des BauGB vor und es ist keine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLfU) durchzuführen.

9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen und der Kostentragung enthält.

Lichtenfels, 29.04.2025

strukturdesign
Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH
Müssigerstr. 4, 96215 Lichtenfels