

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/199
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	17.06.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	24.06.2025	öffentlich

Vorhabenb. Bebauungsplan Solarpark Stadel (und 4. Änderung des FNP); Ergebnis der erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) beim B-Plan

Sachverhalt / Rechtslage

Die überarbeiteten Entwürfe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Stadel“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 22.10.2024 gebilligt. Der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde damals nur redaktionell angepasst, sodass eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht erforderlich war. Für den inhaltlich geänderten überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans wurde die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 – 25.11.2024 erneut beteiligt.

Außerdem hat der Vorhabenträger in der Zwischenzeit ein hydrologisches Gutachten zur notwendigen Dimensionierung der Regenrückhaltebecken in den vier Geltungsbereichen des Bebauungsplans beauftragt, dessen aktualisierte Fassung vom 09.05.2025 als Anlage (Textteil mit den Anlagen 5 und 7) beigefügt ist. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass in den Flächen/Geltungsbereichen 2, 3 und 4 Regenrückhaltebecken in einer Größe von 120 m³, 69 m³ und 134 m³ erforderlich sind (vgl. o.g. Anlage 7 Dimensionierung Regenrückhaltebecken).

Im überarbeiteten Entwurf Stand 22.10.2024 war zur Anzahl und zur Größe der Regenrückhaltebecken unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen noch folgende Regelung enthalten:

„In der südwestlichen Ecke der Fläche 4 sowie am südlichen Tiefpunkt der Fläche 2 wird je eine max.100 m³ große Rückhalte mulde (Kleinstrückhaltebecken) mit gedrosseltem Abfluss in den jeweiligen Wegseitengraben angelegt.“

Auch das schon vorgelegte bodenkundliche Gutachten vom 30.08.2024 wurde aktualisiert auf den Stand 05.06.2025 und ist ebenfalls beigefügt.

I. Ergebnis der wiederholten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Herr Otto Bachmann, Ortsbeauftragter von Stadel, gab bei seiner Vorsprache im städt. Bauamt bei Herrn Gunreben am 18.12.2024 (mündlich) folgende Stellungnahme ab:

Er teilte mit, dass auf der Westseite des Weges, der entlang der westlichen Grenze der Fläche 3 des B-Plans verläuft, ein Entwässerungsgraben vorhanden sei, bzw. vorhanden war, der auch Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich aufgenommen habe. Dieser Graben habe das

Wasser in nördlicher Richtung abgeleitet, wobei er ungefähr auf Höhe der Nordwestecke in eine Verrohrung übergegangen sei.

Er gab zu bedenken, dass das in der Nordwestecke des Geltungsbereichs geplante Regenrückhaltebecken, das sich östlich des Weges – und damit auf der anderen Wegeseite – befindet, dieses Oberflächenwasser nicht aufnehmen werde. Das sei auch deshalb zu berücksichtigen, weil durch die Teilfläche 3 eine Wasserscheide verlaufe, sodass die Südfläche des Geltungsbereichs nicht in Richtung des geplanten RR-Beckens entwässere, sondern nach Süden bzw. Westen und damit in den vorgenannten Graben südlich bzw. westlich des südlich verlaufenden Weges. Der vorgeschlagene Standort des Regenrückhaltebeckens der Fläche 4 liegt nach Aussage von Herrn Bachmann nicht am tiefsten Punkt. Die tiefste Stelle läge weiter nördlich, sodass fraglich sei, ob das Becken hier an einer geeigneten Stelle liegt.

Stellungnahme der Bauverwaltung und des Vorhabenträgers hierzu:

Es wurde ein Ortstermin mit den Gutachter der bodenkundlichen Baubegleitung und dem Gutachter des hydrologischen Gutachtens zusammen mit den Vertretern des Vorhabenträgers vereinbart, in dem die Belange von Herrn Bachmann genau untersucht werden sollten.

Dabei wurde auch das in der Nordwestecke der Fläche 3 geplante Regenrückhaltebecken östlich des Weges untersucht. Nach sorgfältiger Untersuchung ist diese Position richtig gewählt, hier wurde der Abfluss im hydrologischen Bericht differenziert betrachtet. An Feld 3 verläuft eine Wasserscheide bei dem der nördliche Teil in das Regenrückhaltebecken verläuft. Der südliche Teil wird in den untenliegenden Graben abgeleitet.

Auch bei Fläche 4 wurde die Position des Beckens genauer untersucht. Da die Position an der tiefsten Stelle liegt, in der das Wasser bei dem letzten Hochwasserereignis mit sichtbaren Furchen in das Nachbarsfeld überfloss, wurde auch diese Stelle als richtige Position betrachtet. Allerdings ist diese Stelle etwas von dem Graben entfernt, und für dessen Ableitung in den Graben wird eine Ableitung in Form eines kleinen Grabens geplant.

Auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme des Ingenieurbüros Gartiser, Germann & Piewak vom 27.02.2025 zu den Einwendungen von Herrn Bachmann wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die nach den Festlegungen des hydrologischen Gutachtens vom 09.05.2025 erforderlichen drei Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan als vorgesehene, im Hinblick auf das noch notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren aber noch nicht verbindliche Standorte eingezeichnet. Unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen werden die gem. hydrologischem Gutachten notwendigen Größen wie folgt (verbindlich) festgesetzt:

Fläche 2: 120 m³

Fläche 3: 69 m³

Fläche 4: 134 m³

Sollten sich als Ergebnis aus dem notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren größere Rückhaltevolumina ergeben, sind die Rückhaltebecken entsprechend größer zu errichten.

II. Ergebnis der wiederholten Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Insgesamt wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 12 geantwortet.

Von den 7 angeschriebenen Nachbargemeinden haben zwei geantwortet. Einverstanden sind:

- Gemeinde Großheirath
- Stadt Lichtenfels

Nicht geantwortet haben:

- Gemeinde Itzgrund
- Gemeinde Untersiemau
- Gemeinde Wattendorf
- Markt Ebensfeld
- Stadt Scheßlitz

Von den anderen Trägern bzw. Behörden haben nicht geantwortet:

- Bayerischer Bauernverband Lichtenfels
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Eisenbahn-Bundesamt
- Jägerverein Bad Staffelsteiner Land e.V.
- Wasserversorgung Banzer-Gruppe
- DB AG - DB Immobilien
- Tennet TSO GmbH
- Deutsche Telekom
- Amt für ländliche Entwicklung

Es wurden in der Antwort keine neuen Anregungen oder Einwände erhoben:

- Bayernwerk Netz GmbH
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landratsamt Lichtenfels
- Reg. V. Ofr. - Bergamt

Folgende Stellen hatten neue Anregungen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Kreisbrandrat Thilo Kraus
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Regierung von Oberfranken, Raumordnung und Landesplanung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach

1. Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 19.11.2024, AZ. VM 2323, Ansprechpartner: Peter Henkel

„Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg keine Einwände gegen die dargestellten Planungen.

Folgende Hinweise werden gegeben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Im Rahmen der Grenzfeststellungen an den von der Planung betroffenen Flurstücken im Januar/Februar 2024 wurde das Flurstück 79 der Gemarkung Stadel zerlegt. Daher entspricht die in den Planungsunterlagen verwendete Kartengrundlage vom November 2021 nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Infolge dessen sowie aufgrund im Zuge der Grenzfeststellung erforderlicher Neukoordinierungen von Grenzpunkten der betroffenen Flurstücke ist die Planung basierend auf der aktuellen Digitalen Flurkarte (DFK) zu aktualisieren.
2. Im Planungsbereich liegen derzeit keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
3. Bereits vorhandene Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
4. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.
5. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

2. Stellungnahme des Kreisbrandrats Thilo Kraus vom 23.11.2024

„Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Punkte 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 Baugebietes – 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. IBC SOLAR AG Frau Beate Kupfer Am Hochgericht 10 96231 Bad Staffelstein Seite 2 von 2 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 Hydrantenetz 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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorhabenträger erstellt einen Feuerwehrplan nach der gültigen DIN und legt diesen dem Kreisbrandrat vor.

3. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 04.11.2024

„ ... zum oben genannten Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 14.08.2023 (Az.: 1-4622-LIF-11098/2023) Stellung genommen. Die Stellungnahme behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Ergänzend dazu wollen wir die folgenden Anmerkungen machen:

Das bodenkundliche Gutachten zeigt in den Plänen Anlage 1.2 und Anlage 1.3 doppelte Erdschwellen am westlichen Rand der dargestellten Flächen. In den Bebauungsplan wurden diese nicht übernommen. Aus unserer Sicht sind diese dringend ebenfalls in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das bodenkundliche Gutachten ist in seiner Gesamtheit zu beachten.

Gerade in Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse und die unterhalb liegenden Ortschaften Püchitz und Stadel, die bereits jetzt Probleme bei Starkregenereignissen ha-

ben, muss beschleunigter Oberflächenabfluss aus den Einzugsgebieten und damit auch von den beplanten Flächen sicher verhindert werden.

Ob die im bodenkundlichen Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ausreichen, um eine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand zu verhindern, ist aufgrund der fehlenden Darstellung der Bemessung der Rückhaltevolumina nicht nachzuvollziehen.

Wir weisen jedoch nochmals darauf hin, dass der Bemessung der Rückhalteräume in der vorliegenden Situation besonderes Augenmerk geschenkt werden sollte. Die Größe der Rückhaltebecken und deren Drosselabfluss sollten stichhaltig ermittelt werden, sodass sich im Vergleich zum Istzustand keine Verschlechterung durch die Errichtung des Solarparks ergibt.

Ergänzend müssen die Becken regelmäßig unterhalten und auf Wirksamkeit überprüft werden. Hier sollten auch die Gräben mit beachtet werden in die eingeleitet wird. Besonders nach schweren Regenereignissen sollten die Anlagen überprüft werden. Auch die Erdschwellen sind dabei auf Durchbrüche und Abspülungen zu überprüfen.

Die Becken sollten einen geeigneten, befestigten Notüberlauf besitzen.“

Stellungnahme der Verwaltung und des Vorhabenträgers hierzu:

Die Stellungnahme wurde im Zuge der Behördenbeteiligung am 19.11.2024 und damit noch vor Erstellung der Erstfassung des hydrologischen Berichts (Stand 31.03.2025) zur Dimensionierung der Regenrückhaltebecken abgegeben. Der damals berechtigte Hinweis auf die fehlende Darstellung der Bemessung der Rückhaltevolumina ist durch den (zwischenzeitlich nochmal überarbeiteten) hydrologischen Bericht der Firma BKW Engineering überholt.

Zum Vorentwurf des hydrologischen Berichts gab es folgende Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt, E-Mail vom 02.05.25:

“ ... zusammenfassend können wir feststellen, dass die Ermittlung mit dem A117 eben nur ein Hilfsmittel sein kann. Aus diesem Grund liefert das Starkregenereignis hier wohl auch negative Werte.

Bei anderen Solarflächen bei denen hydrologisch gerechnet wird, konnten hier auch für so große Starkregenereignisse Ergebnisse ermittelt werden.

Zum Vergleich:

- Anderes Beispiel im Amtsbereich: 12 ha Solaranlage, geschaffenes Rückhaltevolumen ca. 750 m³
- Diese Berechnung: gesamt 8,7 ha Solaranlage, geplantes Rückhaltevolumen ca. 235 m³

Natürlich spielen in das notwendige Rückhaltevolumen auch weitere Aspekte wie Gefälle und Bodeneigenschaften hinein, weshalb nicht alle Fälle gleich miteinander verglichen werden können. Dennoch sind diese Eingangsdaten in beiden oben aufgeführten Fällen vergleichbar, sodass uns das geplante Rückhaltevolumen als zu gering erscheint.

Wir würden hier nochmal eine Überprüfung/Anpassung der Abflussbeiwerte im Planzustand vornehmen. Hier wurde in Solarmodel und Fläche dazwischen unterschieden (Bericht S. 9). Hier ist aus unserer Sicht der Abflussbeiwert für die Modulfläche selbst mit 0,7 zu gering angesetzt (Vergleiche Empfehlungen A117: Asphalt 0,9 und Glatte Dachflächen 1,0). Bei einem Solarmodul handelt es sich um eine perfekt glatte Fläche.

Eine Prüfung unsererseits kann aufgrund der fehlenden Standards in Bayern hier nicht erfolgen.

Abschließend muss hier der Planer mit seiner Expertise entscheiden, ob durch das angedachte Rückhaltevolumen eine Verschlechterung sicher ausgeschlossen werden kann und steht dafür in der Verantwortung.

Wir empfehlen deshalb dringend nochmals die Abflussbeiwerte und das notwendige Rückhaltevolumen zu überprüfen.“

Stellungnahme der Verwaltung und des Vorhabenträgers hierzu:

Nach dieser Mitteilung des WWA vom 02.05.2025 wurde der Abflussbeiwert in dem hydrologischen Bericht von 0,7 auf 1,0 angepasst.

Die Vertreter des Büros BKW Engineering hatten sich mit Herrn Rost und Frau Ros vom Wasserwirtschaftsamt abgesprochen, um die Berechnung der Größe der Rückhaltevolumina der Becken nach deren Standards vorabzustimmen. Da nach der ersten abgestimmten Berechnungsmethode für die Rückhaltevolumina negative Werte herauskamen, hat das Gutachterbüro den Bericht noch einmal angepasst. Dieser wurde dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

Zum angepassten Entwurf des hydrologischen Berichts (in der vorliegenden Fassung vom 09.05.2025) antwortete das Wasserwirtschaftsamt mit E-Mail am 16.05.25 wie folgt:

“ .. danke für die Übersendung der angepassten Unterlagen.

Die Werte sind im Vergleich zu anderen Projekten in unserem Amtsbereich immer noch gering (etwa halb so viel Rückhalteraum je ha, vgl. auch unsere vorangegangene E-Mail).

Wir nehmen an, dass dies an der Verwendung des A117 zur Bemessung liegt, was eben nur ein Hilfsmittel sein kann.

Welches Verfahren sich in Zukunft oder langfristig durchsetzen wird und als „richtig“ angesehen werden kann weiß zum jetzigen Zeitpunkt noch keiner.

Aus diesem Grund kann hier von uns auch keine wirkliche Prüfung erfolgen, da es keine technischen Standards gibt, anhand derer wir Ihre Ermittlungen prüfen könnten.

Wir können deshalb nur nochmal auf die Vergleichswerte aus anderen Projekten hinweisen.

Abschließend muss hier der Errichter der Anlage mit seinem Planer und dessen Expertise entscheiden, ob durch das angedachte Rückhaltevolumen eine Verschlechterung sicher ausgeschlossen werden kann.“

Als abschließenden Schriftwechsel antworteten die Vertreter der IBC am 16.05.25 per E-Mail:

“Erst einmal vielen Dank für Ihre neuerliche Stellungnahme zu dem von unserem Gutachter, Herrn Koske angepassten hydrologischen Gutachten.

Wir haben uns entschieden auf Ihren Vorschlag, den Abflussbeiwert auf **1,0** zu erhöhen, siehe Ihre Mail als Anlage vom 02.05.2025 an Frau Kupfer, einzugehen und Herr Koske hat den Wert entsprechend in der Berechnungstabelle (S.9) angepasst.

Leider wird von Ihnen in Ihrer Antwort die Anpassung textlich nicht gewürdigt und Sie verweisen nochmals darauf, dass eine Prüfung nicht wirklich erfolgen kann, da es keine technischen Standards gibt.

Wenn dem so ist, dann wäre das Gutachten der Firma IFB Eigenschenk und Herrn Koske somit final und es muss keine neuerliche Anpassung mehr erfolgen.“

Daraufhin antwortete das Wasserwirtschaftsamt mit E-Mail vom 16.05.25:

“ ... selbstverständlich bezieht sich meine letzte Antwort auf die neu übergebenen Unterlagen. Die Veränderung des Abflussbeiwertes auf 1,0 haben das Rückhaltevolumen zwar erhöht, jedoch ist das ermittelte notwendige Rückhaltevolumen mit der angewendeten Systematik des A117 noch immer deutlich geringer als die notwendigen Volumina, die bei anderen Projekten mit anderen Herangehensweisen ermittelt wurden. Darauf wollten wir deshalb nochmal hinweisen.

Inwiefern Sie das Gutachten auf Basis unseres Hinweises nochmal überarbeiten oder anpassen wollen, bleibt wie bereits geschrieben in Ihrer Verantwortung, da eine Prüfung aufgrund der fehlenden technischen Standards von unserer Seite eigentlich nicht erfolgen und deshalb von unserer Seite auch keine Ermittlungssystematik vorgeschrieben werden kann.”

Beschlussvorschlag:

Die fehlenden Erdschwellen werden im Plan ergänzt, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Denn laut bodenkundlicher Baubegleitung sind die Erdschwellen als schematische Darstellung anzusehen, da die Ausführungsreife noch nicht im Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wird. Denn erst während der Baubegleitung durch das Büro Gartiser, Germann & Piewak können die Erdschwellen, die eine feste Beurteilungsgenauigkeit nach dem jeweiligen Baufortschritt haben, vor Ort genau festgelegt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt, Herr Rost oder ein Stellvertreter wird seitens des Vorhabenträgers zu den Vor-Ort-Terminen zur Festlegung der Erdschwellen während der Bauausführung eingeladen und in Form von Aktenvermerken über die Festlegungen auf der Baustelle in Kenntnis gesetzt.

Bezüglich der Dimensionierung der Regenrückhaltebecken wird auf den vorausgegangenen (ersten) Beschluss im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (unter I.) verwiesen und darauf, dass die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren hierfür – soweit notwendig – noch anstehen.

Auf Grundlage der Ergebnisse des hydrologischen Berichts zur Dimensionierung der Regenrückhaltebecken und der Maßnahmen der bodenkundlichen Baubegleitung kann aus Sicht des Vorhabenträgers sichergestellt werden, dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Stand anfällt.

Die Rückhaltebecken werden vom Vorhabensträger laut der bodenkundlichen Baubegleitung überprüft und instandgehalten.

Die vom WWA angesprochenen Gräben sind nicht vom Vorhabensträger angepachtet und im Eigentum der Gemeinde, somit liegt deren Bewirtschaftung nicht in der Hand des Vorhabenträgers.

Folgende Textpassage wird in die Begründung aufgenommen:

„Die bodenkundliche Baubegleitung kontrolliert und begleitet die Maßnahmen vor Ort. Die Maßnahmen der Bodenkundlichen Baubegleitung und der des hydrologischen Gutachtens sind in dem Vorhaben umzusetzen.“

Nach Erstellung des hydrologischen Berichts und der Übernahme der Ergebnisse zur Größe der Regenrückhaltebecken in den neuen Entwurf sowie aufgrund der weiteren, unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten konkreten Maßnahmen zum Oberflächenwasserabfluss entfallen die folgenden, im bisherigen Entwurf noch enthaltenen, relativ unkonkreten Regelungen:

- a) „Es sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung bzw. zur besseren Versickerung von Niederschlägen bei Starkregenereignissen zu treffen“ (bisher unter Nr. 6 der Festsetzungen zum Grundwasserschutz) und

- b) „Maßnahmen des Oberflächenwasserabflusses sind im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung zu planen und die Ausführung zu kontrollieren“ (am Ende der textlichen Festsetzung Nr. 7).

4. Regierung von Oberfranken, Raumordnung und Landesplanung, Email vom 21.11.2024

„...zur o.g. Planung sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände oder Anmerkungen veranlasst.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Satzung mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

5. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29.11.2024

Bereich Forsten

„Von o.g. Vorhaben sind keine Waldflächen i. S. d. Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V. m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen gegen die aktuelle Planung keine Einwände.

„Bereich Landwirtschaft

„Unsere Sorge, die überplanten landwirtschaftlichen Flächen auch nach dem Rückbau der FFPV-Anlage gänzlich zu verlieren, konnte auch durch die gemeindliche Abwägung nicht entkräftet werden. Wir halten an unseren Einwänden bzw. Bedenken fest. Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-ck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben wird um die Angabe des Geschäftszeichens gebeten.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Genehmigungsbescheid wird durch die Kommune im Amtsblatt veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Ergebnis:

Bisher waren nur in den Flächen 2 und 4 des Bebauungsplanentwurfs je eine, insgesamt also nur zwei „max.100 m³ große“ Rückhaltemulden festgesetzt gemäß den Forderungen unter Nr. 4.2.2 des bodenkundlichen Untersuchungsberichts (vgl. Entwurf Stand 22.10.2024, textl. Festsetzungen Nr. 7). Insbesondere durch das hydrologische Gutachten vom 09.05.2025 ist eine Änderung dieser Festsetzung zur notwendigen Anzahl und Größe der Regenrückhaltebecken erforderlich geworden, wie bereits unter I. ausgeführt. Daneben wurden Anpassungen im Planteil bezüglich der Erdschwellen vorgenommen, wie im Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des WWA ausgeführt.

Weiterhin wurde im Textteil des Entwurfs Stand 24.06.2025 die bisher unter Punkt 0.1 der Legende enthaltenen Rechtsgrundlagen und die bisher unter Punkt 0.2 enthaltene Regelung zur Vereinigung des Durchführungs- und Erschließungsplans mit dem Bebauungsplan unter eine **Präambel** gefasst. Unter Nr. 1 des Abschnitts „A Planzeichen als Festsetzungen“ wurde die bisher dort enthaltene (dreigliedrige) Nutzungsschablone durch die im Planteil verwendete Nutzungsschablone ersetzt. Im Abschnitt „B Textliche Festsetzungen“ wurde unter Nr. 4 ergänzt bzw. klargestellt, dass sich die Rückbauverpflichtung auch auf die Einfriedung bezieht.

Die beiden im Abschnitt „C Nachrichtliche Übernahme/Mitteilungen“ unter Nr. 1 und 2 enthaltenen Hinweise zum Denkmalschutz wurden in den bisherigen Abschnitt „D Hinweise“ am Ende von Nr. 3 angefügt, da es in allen drei Nummern um Hinweise zum Denkmalschutz geht. Zugleich wird der bisherige Abschnitt „C Nachrichtliche Übernahmen/Mitteilungen“ damit zum Abschnitt „C Hinweise“, ein Abschnitt „D“ entfällt.

Daneben gab es noch kleinere redaktionelle Anpassungen gegenüber dem bisherigen überarbeiteten Entwurf mit Stand 22.10.2024.

Insbesondere die Änderungen zur notwendigen Anzahl und Größe der Regenrückhaltebecken machen eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den geänderten, damit zweiten überarbeiteten Entwurf mit Stand 24.06.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplanentwurf erforderlich.

Änderungen an den Darstellungen des Entwurfs zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden dagegen nicht erforderlich. Ob eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgrund einer eventl. notwendigen Anpassung der Begründung zur 4. Änderung des FNP notwendig oder sinnvoll ist, wird im Verwaltungsweg geprüft.

Beschlussvorschlag Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt den unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zweiten überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Stadel“ mit Stand 24.06.2025 und beauftragt die Verwaltung, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Ob eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB auch für den Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll, wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.

Anlagen:

- 1 Zweiter überarbeiteter Entwurf des vorhabenbez. Bebauungsplans „Solarpark Stadel“ Stand 24.06.2025
- 1 Begründung zum vorhabenbez. Bebauungsplan Stand 24.06.2025
- 1 angepasster bodenkundl. Untersuchungsbericht (Gartiser, Germann & Piewak) Stand 05.06.2025
- 1 Stellungnahme Gartiser, Germann & Piewak vom 27.02.2025
- 1 Hydrologischer Bericht der BKW Engineering/IFB Eigenschenk GmbH Stand 09.05.2025 (Textteil mit den Anlagen 5 und 7)

Bad Staffelstein, 23.06.2025

Gunreben
Bauamtsleiter