

Anlage 5 zu Drucksache Nr. 2019/464, PLUA vom 03.12.2019

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2/7 (Neuaufstellung),  
Forchheim-Nord, Bereich zwischen der A 73  
und der Bahnlinie, Fl. Nr. 950,  
"Solarpark Forchheim Nord"**

**Stadt Forchheim**

Satzung vom 03.12.2019

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
<b>2</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	5
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	5
<b>3</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4	Flächenaufteilung	6
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Verkehr	6
5.2	Wasserversorgung	6
5.3	Abwasserbeseitigung	6
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	6
5.5	Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	7
<b>6</b>	<b>SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>7</b>

## Anhang

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Im Norden der Stadt Forchheim soll östlich der Bundesautobahn BAB A 73 eine Photovoltaikfreiflächenanlage errichtet werden. Vorhabenträger sind die Stadtwerke Forchheim, die sich dabei des Know-Hows der Firma IBC Solar AG bedienen.

Die Stadt Forchheim steht dem Projekt aus Gründen des Klimaschutzes positiv gegenüber und hat daher am 18.07.2018 durch den Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2/7 (Neuaufstellung), Forchheim-Nord, Bereich zwischen der A 73 und der Bahnlinie, Fl. Nr. 950, "Solarpark Forchheim Nord" gefasst.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten**

#### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die erforderliche Änderung der baulichen Nutzung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB. Der entsprechende Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde ebenfalls am 18.07.2018 gefasst.

#### Bundesautobahn BAB A 73

Die Aufstellung der Module endet innerhalb einer Entfernung von 110 m von der Verkehrsstrasse der Bundesautobahn BAB A 73, womit die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zur Vergütungspflicht bei Anlagen entlang von Verkehrswegen (Förderkorridor) genutzt werden.

Aufgrund der Lage der Flächen an der Bundesautobahn A 73 ist die entsprechende Bauverbotszone (40 m vom Fahrbahnrand) zu berücksichtigen. Seitens der Autobahndirektion wird akzeptiert, dass die Module bis auf einen Abstand von 20 m und die Einzäunung bis auf 15 m an den Fahrbahnrand heranrücken. Wechselrichter-, Verteiler- und Transformatorenstationen dürfen nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone errichtet werden. Weitere Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan niedergelegt.

Eine Untersuchung möglicher Blendwirkungen von der Anlage auf die A 73 ist dieser Begründung als Anhang 2 beigefügt.

#### Altlasten

Östlich der Fläche befindet sich der Bereich einer ehemaligen Deponie. Die Stadt Forchheim lässt hier aktuell Untersuchungen durchführen, um Details zu Ausmaß und Umfang der Altlasten zu ermitteln. Je nach Ergebnis ist eine Ausdehnung der Photovoltaikfreiflächenanlage vorstellbar. Dies klärt sich im Laufe des weiteren Verfahrens.

#### Denkmalpflege

Gemäß Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befinden sich in unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler:

- D-4-6232-0291 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

- D-4-6232-0189 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und den Ergebnissen der bodendenkmalpflegerisch notwendigen Voruntersuchung (M-2016-1281-2) im Umfeld des südlich gelegenen Bodendenkmals D-4-6232-0291, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil aufgenommen.

### 1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

18.07.2018	Aufstellungsbeschluss und Beschluss des Vorentwurfs
03.08.2018	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
20.08. – 24.09.2018	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
17.09.2019	Beratung der Stellungnahmen mit Billigungsbeschluss  Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
07.10. - 08.11.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  Beratung der Stellungnahmen  Satzungsbeschluss  Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Einleitung des Genehmigungsverfahrens

### 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

---

## **2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

### **2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten: durch die Flur-Nr. 1029 (Autobahn A 73), Gemarkung Forchheim  
Im Osten: durch die Flur-Nrn. 914, 915 und 952, Gemarkung Forchheim  
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1008, Gemarkung Forchheim

Die Fläche umfasst die Flur-Nummer 950, Gemarkung Forchheim, mit einer Fläche von 0,7786 ha.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 0,1258 ha wird extern auf der Flur-Nr. 4163, Gemarkung Forchheim, ausgewiesen. Ihre dingliche Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

### **2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse**

Die betreffenden Grundstücke liegen derzeit (August 2019) als Ruderalfläche brach. Der Investor kann über die Flächen verfügen.

## **3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Baugebiet wird als bauliche Nutzung Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Ziel ist die Nutzung des Baugebietes für eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung regenerativer, klimaneutraler Energie, die in das öffentliche Netz eingespeist wird. Die nicht mehr nutzbare Dreiecksfläche in der Nordspitze des Baugebietes wird als Grünfläche ausgewiesen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,55. Die Bezugsfläche zur Berechnung der GRZ ist die Sondergebietsfläche.

Die Moduloberkante darf maximal 3,50 m (AH = Anlagenhöhe) über dem natürlichen Gelände liegen. Diese maximale Anlagenhöhe gilt auch für die Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Verteilerstationen, Trafostationen).

### **3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Innerhalb der Baugrenzen sind die Modultische und Nebenanlagen (s. Kap. 3.2) zulässig.

Eine Einzäunung der Anlage ist aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich. Zur Schaffung von Durchlässen für Klein- und Mittelsäuger ist ein angemessener Bodenabstand des Zaunes in den textlichen Festsetzungen festgesetzt (15 cm, siehe auch Umweltbericht). Sockelmauern oder ähnliches sind nicht zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,00 m inkl. Übersteigenschutz. Der Zaun darf außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

### 3.4 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst 0,7786 ha und teilt sich wie folgt auf:

Sondergebiet	0,6292 ha	80,8 %
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,6292 ha</b>	<b>80,8 %</b>
Grünfläche	0,1328 ha	17,1 %
CEF-Maßnahme Zauneidechse	0,0166 ha	2,1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,7786 ha</b>	<b>100 %</b>

## 4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

## 5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über den an seinem Südrand bestehenden Wirtschaftsweg (Flur-Nr. 1008), von wo aus die Zufahrt in die Fläche erfolgt.

Innerhalb der Bauflächen erfolgt die Erschließung auf privater Basis durch den Investor selbst. Dabei bleiben die Um-/ Durchfahrten unbefestigt.

### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch einen vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu erstellenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt sicherzustellen, sofern sich ein Wasserbedarf ergeben sollte.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser fällt nicht an.

Die Regenwasserableitung erfolgt künftig unverändert über die Fläche wie vor Errichtung der Anlage. Die Situation des Abflusses von Oberflächenwasser wird dabei durch die Anlage als Grünland mit seiner stärkeren Rückhaltefunktion im Vergleich zu den bisherigen Ackerflächen eher verbessert. Auf zusätzliche Rückhalteflächen kann daher verzichtet werden.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Angesichts der nur oberflächlichen Beanspruchung des Geländes sind die Grundwasserverhältnisse nicht von Belang.

### 5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Für die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird der Investor erforderlichenfalls eine entsprechende Abstimmung mit der Deutschen Telekom vornehmen.

---

## 5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen nicht. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsanlagen werden vom Betreiber der Photovoltaikanlage übernommen. Auf eine Kostenschätzung wird daher verzichtet.

## 6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Bezüglich möglicher Blendwirkungen durch die Photovoltaik-Anlage ist ein Blendschutzgutachten erstellt worden. Ergebnis ist, dass keine unzumutbaren Blendwirkungen auftreten werden (s. Anhang 2).

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. ADFC Forchheim
2. Amt 13 Ordnungsamt – Herr Backer
3. Amt 13 Ordnungsamt SG Straßenverkehrsamt
4. Amt 15 zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement – Herr Jungbauer
5. Amt 50 Öffentliches Grün
6. Amt 51 Bauhof
7. Amt 60, Bauverwaltung
8. Amt 60, Bauverwaltung – Herr Eismann
9. Amt 61 Grünordnung – Frau Krüger
10. Amt 61 Grünordnung – Frau Steinmetz
11. Amt 61, Stadtplanung – Herr Franz
12. Amt 62 Bauordnungsamt
13. Amt 64, Tiefbau – Herr Schaup
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
16. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
17. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
18. Bayerischer Bauernverband Forchheim
19. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
20. Bayernwerk AG
21. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
22. Deutsche Bahn AG, Immobilien Region Süd, München
23. Deutsche Telekom Technik GmbH
24. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg
25. Gemeinde Hallerndorf
26. Gemeinde Markt Eggolsheim
27. Heimatpfleger Dr. Schür
28. Immobilien Freistaat Bayern, Bamberg
29. Kabel Deutschland
30. Kreisbrandrat
31. Kreisjugendring Forchheim

32. Landesamt für Umweltschutz
33. Landesbund für Vogelschutz Oberfranken
34. Landratsamt Forchheim, GB 4 (4-fach)
35. Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
36. Landratsamt Forchheim, Gesundheitsamt
37. PLEdoc GmbH
38. Polizeiinspektion Forchheim
39. Ref. 5 Bau- und Grünbetrieb
40. Regierung von Oberfranken, SG 24
41. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
42. Staatliches Bauamt Bamberg
43. Stadtwerke Forchheim (2-fach)
44. Telefónica GmbH & Co.
45. Tennet TSO GmbH
46. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Sofern sich Änderungen ergeben, werden Plan und/oder Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 03.12.2019  
Ku-18.007.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder