

14.03.2012, geändert am 02.04.2012, 11.05.2012 und 16.07.2012

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN gem. § 9 Abs. 8 BauGB

I. BEBAUUNGSPLAN

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebiets `Photovoltaik` nach § 11 (2) BauNVO am nordöstlichen Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg, im Bereich einer ehemaligen Deponie des Stahlwerkes Maxhütte mit einer Fläche von 1,64ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 2,2ha und schließt die erforderlichen Flächen zum ökologischen Ausgleich mit ein.

Die Sanierungsarbeiten der Deponie wurden 2011 abgeschlossen. Die Deponie wurde durch den Freistaat 2011 saniert und befindet derzeit sich in der sog. `Nachsorgephase`.

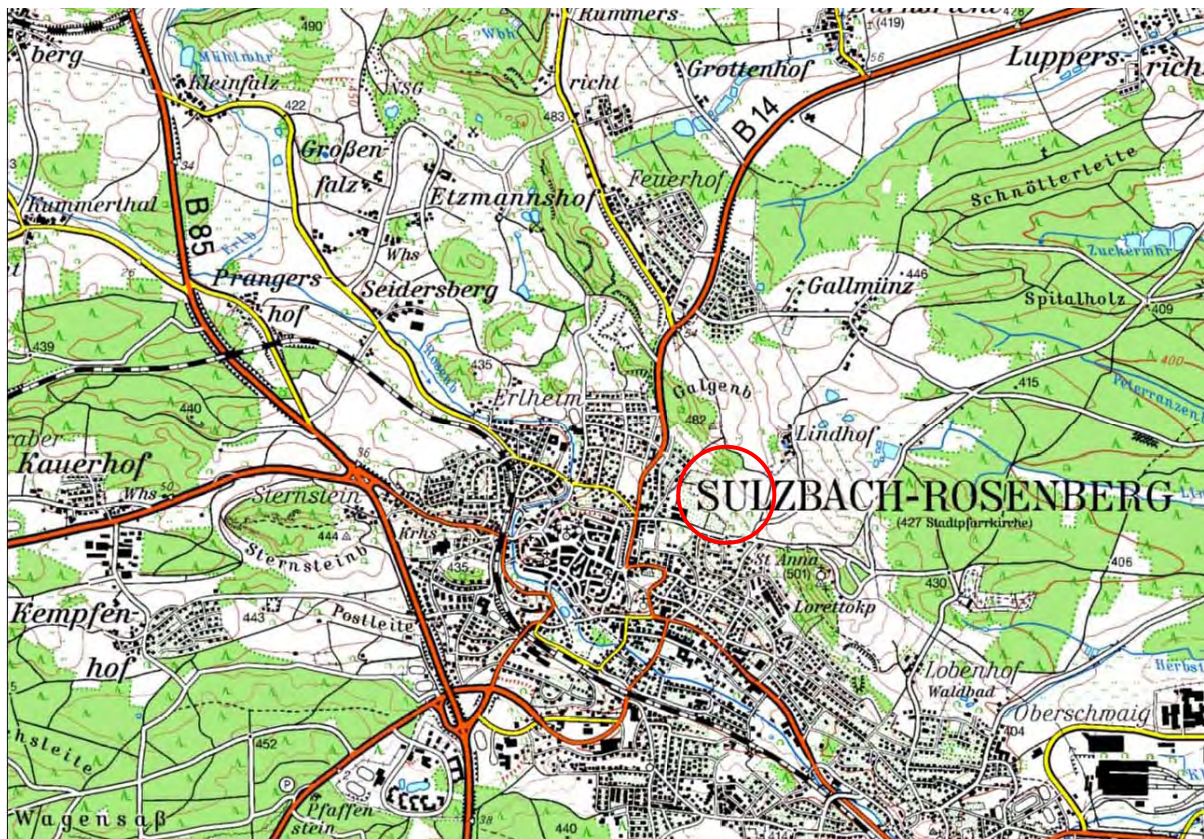


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (unmaßstäblich)

Die Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes (FNP) erfolgt im Parallelverfahren. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung schließt umliegende Flächen, die im räumlichen Zusammenhang einer Umwidmung bedürfen, mit ein und umfasst 4,13 ha.

Der Umweltbericht wird für beide Planungsebenen erstellt.

Konkreter Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage durch einen privaten Vorhabensträger. Der Vorhabensträger hat die Flächen, die sich im Besitz des Freistaates Bayern befinden, von der Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberpfalz zur Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf der sanierten Deponie gepachtet. Ein kompletter Rückbau der PV-Anlage nach 30 Jahren Betriebsdauer ist vertraglich festgeschrieben.

Nachdem nach Auskunft des Bergamtes in den Jahren 1953-1965 im Bereich des Plangebietes Eisenerz- und Manganabbau untertage betrieben wurde (Eisenerzbergwerk `Sulzbach`), handelt es sich um ein sogenanntes `Bergschadensgebiet`. Die aus der Bergbautätigkeit entstandene `Pinge` wurde in den 60er und 70er Jahren des 20. Jhrds. dann für die Ablagerung bzw. Verfüllung mit mineralischen Abfällen des Stahlwerkes Maxhütte genutzt.

Nach Insolvenz des Stahlwerkbetreibers Maxhütte wurde das Gelände dem bayerischen Staat übergeben. In 2011 konnten dann die Arbeiten zur Sanierung der Deponie nach Bodenschutzgesetz abgeschlossen werden. Die Deponie ist im Altlastenkataster des BfU unter der Nr. 371 0000 74 geführt. Die Deponieoberfläche wurde rekultiviert, d.h. als extensives Grünland angelegt. Momentan befindet sich die Deponie in der sog. `Nachsorgephase`. Die Maßnahmen zur Nachsorge dürfen sowohl bei der Errichtung als auch bei dem Betrieb der PV-Anlage nicht behindert werden.

Im Rahmen der Planung zur Sanierung der Deponie wurden nach Auskunft des StBA Freistaat Bayern (vgl. Schreiben v. 11.05.2012) geotechnische Untersuchungen durchgeführt, die im Ergebnis nachweisen konnten, dass die großen Setzungen und Sackungen im Bereich der ehemaligen Pinge abgeschlossen sind. Kleinere Setzungen können zwar nicht ganz ausgeschlossen werden, jedoch wurden während der Deponiesanierung umfangreiche Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt, die zu keinen größeren Setzungen geführt haben. Aus der Sicht des staatl. Bauamtes und fachkundiger Ing.-Büros ist Standort für die vorgesehene Errichtung der PV-Anlage geeignet.

Die ordnungsgemäße Nachsorge der gesicherten Altablagerung darf sowohl bei der Errichtung als auch bei dem Betrieb der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt werden (s. Stellungn. WWA Weiden v. 04.05.2012). Im Weiteren weist das WWA Weiden in seiner Stellungnahme v. 04.05.2012 auf die folgenden Punkte hin, die z.T. als Festsetzungen aufgenommen wurden (vgl. Kap. 4) :

- Die vorhandenen Einrichtungen (Grundwassermessstelle, Kontrollpegel, Sickerwassersammelbecken usw.) dürfen nicht beschädigt werden und sind nachrichtlich in den Bebauungsplan (auch lagemäßig außerhalb des Geltungsbereiches) zu übernehmen (die Meßstellen lt. Vorgabe Planung SWWeE werden nachrichtlich in den Plan aufgenommen).
- Die Standsicherheit des Oberflächenabdichtungssystems darf durch die Anlage nicht nachteilig beeinflusst werden.
- Das Oberflächenabdichtungssystem darf wegen der zusätzlichen Auflast keinen unzulässig großen, ungleichmäßigen Setzen unterworfen sein und nicht beschädigt werden.
- Bei allen Arbeiten auf der gesicherten Altablagerungsfläche ist grundsätzlich ein Abstand zur Entwässerungsschicht von mindestens 0,5 m einzuhalten.

- Die notwendigen Kontroll-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen an der gesicherten Alt-
ablagerungsfläche dürfen durch den Betrieb der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt
oder behindert werden. Die Planunterlagen zu den Grundwasser- und Kontrollpegeln
können beim Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden
eingesehen werden und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
- Sanierungen oder sonstige Belange der Nachsorge haben Vorrang vor dem Betrieb
der Photovoltaikanlage.
- Nach endgültiger Außerbetriebnahme der Anlage ist diese komplett zurückzubauen
und die Rekultivierungsschicht wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 nennt in Kap. B V 3.6 den Grundsatz erneuerbare
Energiequellen, neben anderen insbesondere auch die Sonnenenergie verstärkt zu erschließen
und zu nutzen. Im Rahmen der Maßnahmen zur Energiewende in Verbindung mit dem
Atomausstieg bis 2050 hat die Bundesrepublik Deutschland beschlossen, den Ausstoß von
Treibhausgasen bis 2020 um 40% gegenüber dem Ausstoß von 1990 zu senken.

Die gezielte Ausweisung von Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien ist eine wichtige
Zielsetzung der Bundesregierung. In diesem Zusammenhang bleibt das Erneuerbare-
Energien-Gesetz (EEG) das wichtigste Instrument für den Ausbau erneuerbarer Energien.

Das bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) befürwortet dabei ausdrücklich die Errichtung
von Photovoltaikanlagen auf ehemaligen Deponiestandorten (vgl. Q.10), da sich hier eine
Reihe von erheblichen Vorteilen gegenüber der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen
ergeben.

Vorteile PV-Anlage auf Deponiestandorten:

- Kein zusätzlicher Landverbrauch
- Andere Nutzungen werden nicht beeinträchtigt
- Infrastruktur ist vorhanden (wie: Verkehrsanbindung, Stromanschluss, Umzäunung)
- durch Hanglage günstige Topografie
- keine Verschattung durch vorhandenen Vegetationsbestand

Die Vorgaben des LfU zum Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Deponien sind zu beachten
und wurden bei den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt.

Mit der Förderung regenerativer Energiennutzung wird dem Leitbild des Landkreises Amberg-
Sulzbach und dem Energieplan 2020 entsprochen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan (BP), Eingriffsregelung und
Umweltbericht stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen (vgl. Quellenverzeichnis):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Baugebietes und Raumbeziehung

Das geplante Sondergebiet `Photovoltaik` liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Region 6 Oberpfalz Nord im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das ehemals als Deponie für mineralische Abfälle des Stahlwerkes Maxhütte genutzte Gelände wurde 2011 saniert und rekultiviert. Die Deponie befindet sich derzeit in der Nachsorgephase.

Etwa 150m südlich des Geländes verläuft der Annabergweg mit südlich anschließenden Wohnsiedlungen. Im Westen und Südwesten grenzt eine bestehende Dauerkleingartenanlage an. Südlich des Geländes stocken biotopgeschützte raumwirksame Baumhecken, die das Gelände gegenüber den Wohnsiedlungen abschirmen. Im Norden grenzt der Galgenberg mit biotopgeschützten Gehölzbeständen an und im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das geplante Sondergebiet ist durch die bestehende und im Zuge der Sanierung der Deponie ausgebaute Zufahrt an den Annabergweg angebunden. Der Annabergweg führt im Westen direkt auf die Bundesstraße B14, womit auch die übergeordnete Anbindung (Nürnberg A6 – Wernberg Köblitz A93) auf kurzem Wege gewährleistet ist.

Der denkmalgeschützte Kreuzweg zum südöstlich gelegenen Annaberg verläuft südlich des Annabergweges und bleibt von dem geplanten Vorhaben im Hinblick auf störende Blickbeziehungen unberührt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der PV-Anlage entgegen einer sonstigen Bebauung aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzungs- und Betriebsdauer von 30 Jahren um keine dauerhafte Flächennutzung handelt. Diese Nutzungsdauer wurde zwischen dem Vorhabensträger und dem Verpächter / Eigentümer der Flächen (Freistaat Bayern) vertraglich fixiert.

Das Gelände fällt insgesamt leicht in Richtung Südwesten ab. Die Deponiefläche selbst ist mittig überhöht mit einer allseitigen Böschungsneigung von etwa 1:10 (vgl. Geländeschnitt BP).

Da sich im Norden und Nordosten der Galgenberg anschließt und nach Süden hohe Baumhecken stocken, hat die Lage topografisch keine Fernwirkung.

Die Topografie ist für die Fernwirkung von Solarmodulen in die Landschaft relevant sowie für eine eventuell negativ wirkende Abstrahlung bzw. Blendwirkung der Solarmodule auf benachbarte Straßen oder Siedlungen (vgl. Umweltbericht Kap.IV). Diesbezüglich können hier negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Sulzbach-Rosenberg gehört zum Naturraum 080-A `Hochfläche nördliche Frankenalb` und ist charakterisiert durch eine hügelige Topografie und einen kleinräumigen Wechsel verschiedener geologischer Bedingungen und Vegetationstypen.



Abb.2: Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)

3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2006 werden v.a. folgende planungsrelevanten Ziele und Grundsätze vorgegeben:

- **A I Kap. 1** Raumstrukturelle Entwicklung:
Die Stadt Sulzbach-Rosenberg ist lt. Strukturkarte Anh.3 als Mittelzentrum ausgewiesen
- **A II Kap. 2.1.1.**
Der Stadt- und Umlandbereich Amberg / Sulzbach-Rosenberg soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung nachhaltig verbessert wird.
- **A I Kap. 2.4** `(...) Die Entwicklung des Landes soll so Flächen- und Ressourcensparend wie möglich erfolgen.`
- **B I Kap. 1** `Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen`. Hier ist v.a. die `nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter` zu beachten (1.4)
- **B IV Kap. 1.3** `Es ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.`
- **B V Kap. 3.6** `Es ist anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.`
- **B V Kap. 3.2.3** `Es ist anzustreben, dass die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erhalten und weiter ausgebaut und die Einsatzmöglichkeiten energiewirtschaftlich sinnvoller und energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung ausgeschöpft werden.`
- **B VI Kap. 1.1** `Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.`
- **B VI Kap. 1.5**
`Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.`
`Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.`

Zusammenfassend ist festzustellen, dass laut LEP 2006 neben der Beachtung der Nachhaltigkeit von Entwicklungen, die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt gefördert werden soll.

3.2.2 Regionalplan 6 Oberpfalz Nord (Q.3)

Der Regionalplan (RP) legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Ein wichtiges planungsrelevantes Ziel des RP 6 Region Oberpfalz-Nord lautet:

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass auf der Grundlage eines regionalen Energieversorgungskonzeptes erneuerbare Energien (...) vor allem (...) in den Mittelzentren (...) Sulzbach-Rosenberg (...) verstärkt genutzt werden." (vgl. B X 4 des RP6)

Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien, unter anderem auch der Sonnenenergie, soll damit auch langfristig die Abhängigkeit vom Mineralöl verringern und zu einer Erhöhung der Versorgungssicherheit beitragen (vgl. B X Zu 4 des RP 6).

Laut Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord (RP6 Nach der Festlegung LEP B VI 1.1) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der Abstand zu `geeigneten Siedlungseinheiten` ist mit ca. 150m sehr gering. Dazwischen befinden sich Dauerkleingärten, die intensiv genutzt werden und aufgrund der Überbauung mit Lauben Siedlungscharakter besitzen. Die Grünstrukturen der bestehenden Kleingärten und Baumhecken sowie der geplanten Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich leisten einen wirksamen Beitrag zur Abschirmung der PV-Anlage gegenüber dem Siedlungsbereich. Die Gesamtfläche der Ausweisung ist in Relation zur Größe der Siedlungseinheiten deutlich kleiner und entspricht damit dem Ziel bzw. den Vorgaben der Obersten Baubehörde (vgl. Q.8).

Daneben bleiben die Ziele des RP 6 von dem geplanten Vorhaben unberührt.

Bei der Ausweisung von Sondergebietsflächen für Photovoltaik ist generell zu berücksichtigen, dass sich die Flächennutzung im Gegensatz zu sonstigen baulichen Nutzungen auf die Dauer von 30 Jahren beschränkt. Danach ist ein Rückbau durch den Vorhabensträger vorgesehen und vertraglich mit dem Grundeigentümer vereinbart.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzbereiche

Das geplante SO-Gebiet wird fast vollständig von bestehenden und größten teils geschützten Grünstrukturen umschlossen.

Während sich im Westen und Südwesten eine ältere Kleingartenanlage anschließt, grenzen im Norden, Nordosten und im Süden **biotopgeschützte Gehölzbestände** an.

Es handelt sich dabei im Einzelnen um folgende Biotopstrukturen gem. BayBK (Q.11):

1. BayBK Nr. 6436-0009-001 Galgenberg

`Bergschadensgebiet` - Biotopkomplex aus jungem mesophilem Wald, Gebüsche und Hecken, magere Salbeiwiesen, Altgrasfluren und Kalktrockenrasen

2. BayBK Nr. 6436-0008-004 Baumhecken

Baumhecken mit hohem Kastanienanteil, Strauchunterwuchs (Schlehe, Flieder, Weißdorn, Ahorn), nitrophile Krautschicht - frühere Niederwaldnutzung

Die Vegetationsbestände im Umfeld der geplanten PV-Anlage bleiben von dem geplanten Vorhaben unberührt.

Die biotopgeschützten Baumhecken südlich der Anlage leisten einen erheblichen, positiven Beitrag für das Landschafts- bzw. Ortsbild, indem die geplante PV-Anlage gegenüber der südlich des Annabergweges angrenzenden Wohnsiedlung sowie dem denkmalgeschützten Kreuzweg zum Annaberg wirksam abgeschirmt wird.



Abb. 3: Übersicht zu bestehenden Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens (rot)
Ausschnitt FIS-Natur

Der Kreuzweg zum Annaberg mit Kastanienallee von 1754 südlich des Annabergweges steht unter **Denkmalschutz** (amtl. Nr. D-3-71-151-8). Der Weg bleibt von dem etwa 150m nördlich gelegenen Vorhaben unberührt. Das ist v.a. darin begründet, dass der Blick vom Kreuzweg zur geplanten Anlage durch die vorhandenen Grünstrukturen wirksam abgeschirmt (vgl. Abb. Kap. V 2.6).

Weitere Schutzgebiete- oder objekte sind im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens nicht vorhanden oder berührt.

3.2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird die wirksame Fassung des FNP geändert.

Während das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches im FNP als Grünfläche (Kleingartenanlage / Bolzplatz), als Fläche für Eisenerz- bzw. Manganabbau sowie als Bergsenkungs- u. Bergschadensgebiet dargestellt ist, sieht die FNP-Änderung die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 (2) BauNVO `Photovoltaik` vor.

Geeignete Maßnahmen zum `Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft` (ökologischer Ausgleich) werden auf umliegenden Flurstücken des Freistaates Bayern erbracht.

4. Bauliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des BP mit dem geplanten Sondergebiet `Photovoltaik` (1,64ha) nach § 11 BauNVO und Teilflächen der ökologischen Ausgleichsflächen (5.550m²) nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB umfasst eine Gesamtfläche von 2,2 ha. Die ökologische Teilfläche 3 liegt außerhalb des Geltungsbereiches südlich der Anlage auf dem Flst.Nr. 813 und umfasst 750m².

Das Plangebiet liegt im Bereich einer sanierten Deponie des ehemaligen Stahlwerkes Maxhütte.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilbereiche der folgenden Flurstücke, Gemarkung Sulzbach-Rosenberg:

803, 803/5, 803/6, 803/7, 803/8, 807, 808, 809, 811, 812 .

Mit Ausnahme der städt. Flst.Nr. 809 befinden sich alle Flurstücke im Besitz des Freistaates Bayern. Über die in Besitz der Stadt befindlichen und damit nicht öffentlich gewidmeten Privatgrundstücke wird zwischen dem Freistaat und der Stadt eine schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung getroffen.

Die geplante Einzäunung dient sowohl dem Schutz der Deponie vor unbefugtem Zutritt und Beschädigung als auch dem Schutz der Photovoltaikanlage. Die Einzäunung würde auch ohne das geplante Vorhaben durch den Grundeigentümer (Freistaat Bayern) errichtet.

Das geplante Sondergebiet ist seiner Flächenausdehnung von 1,64ha der angrenzenden Siedlungseinheit / Stadtgebiet Sulzbach-Rosenberg deutlich untergeordnet, so dass die Planung den Vorgaben der Obersten Baubehörde (vgl. Q.8) entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt und hat einen Flächenanteil von 1,05ha an der Gesamtfläche des Baugebietes.

Die Grundflächenzahl (gem. §19 BauNVO) im Sondergebiet beträgt max. 0,7. Für die Festsetzung wurde der geplante Anteil an mit Solarmodulen überdachter Fläche innerhalb der Baugrenzen berechnet.