

1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANS

„**SOLARPARK HERRETH**“, MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

SONDERGEBIET ZUR ERRICHTUNG EINER

PHOTOVOLTAIK – ANLAGE

GEMEINDE ITZGRUND, LANDKREIS COBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung vom 03.02.2021

ENTWURF

Planverfasser:

Koenig und Kühnel

Ingenieurbüro GmbH

Eichenweg 11

96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensverlauf.....	3
1. Verfahrensstände Bauleitplanung	3
1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan	3
1.2 Verfahrensstand Bebauungsplan.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3. Lage und Umgrenzung der geplanten 1. Änderung	5
3.1 Lage	6
3.2 Fotodokumentation.....	6
4. Inhalt der Planung – Beschreibung	7
4.1 Verkehrserschließung	7
4.2 Elektrizitätserschließung	7
4.3 Wasserversorgung / Kanal.....	7
4.4 Brandschutz	7
5. Emissionen	8
5.1 Lärm	8
5.2 Luftschadstoffe.....	8
5.3 Grundwassergefährdung.....	8
5.4 Altlasten.....	8
6. Umweltbericht.....	8
6.1 Gesetzliche Grundlagen.....	8
6.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11

Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans	am	13.01.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	03.02.2021
Bekanntmachung öffentlich Auslegung im Amtsblatt Nr.	vom	
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behördenbeteiligung durch Schreiben nach § 4 Abs. 2 BauGB Rückschreibefrist	vom bis	
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	am	
Mitteilung der Beschlüsse	am	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans im Amtsblatt Nr. _____	vom	

1. Verfahrensstände Bauleitplanung

1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Itzgrund besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982.

Die Fläche für die Photovoltaikanlage „Solarpark Herreth“ ist in der rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet (S) mit der besonderen Zweckbestimmung Sondergebiet für erneuerbare Energien eingearbeitet worden (Feststellungsbeschluss vom 20.03.2019).

1.2 Verfahrensstand Bebauungsplan

Für die vorhandene Photovoltaik-Anlage mit einer Gesamtfläche von ca. 4,07 ha wurde mit Satzungsbeschluss vom 20.03.2019 ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Itzgrund plant auf Veranlassung der privaten Investorin, Frau Henrieta Krug, Am Steinig 24, 96274 Itzgrund die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage. Mit der Betreiberin wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung ist geplant, das, auf dem Grundstück bestehende, Bürogebäude in eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die im funktionalen Zusammenhang mit Sondergebiet „Solaranlage Herreth“ steht, umzunutzen.

Es handelt sich um eine reine Umnutzung, die äußere Gestalt des Gebäudes wird dabei nicht verändert.

Die direkt angrenzende offene, überdachte Halle soll zurückgebaut werden und durch ein Gebäude für Reparaturzwecke und zur Vorratshaltung von Ersatzteilen, ersetzt werden. Es ist vorgesehen, dafür Doppelgaragen mit Satteldach und mit einer Größe von (7 m x 15 m) 105 m² zu stellen.

Die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Sondergebiet „Solaranlage Herreth“ gelten weiter.

Begründung

Die Sicherheit der Anlage soll erhöht werden.

Das gilt zum einen für bereits mehrfach vorgefallene Einbrüche und auch Diebstähle, sowie für eine erfolgte Brandstiftung und erheblichen Vandalismus in der Anlage und an Anlagenteilen.

Weiterhin muss die Wartung in der Nacht möglich sein. Eine gesicherte Fernwartung ist weder über Telefon, noch über Internet, aufgrund der schlechten Verbindung möglich.

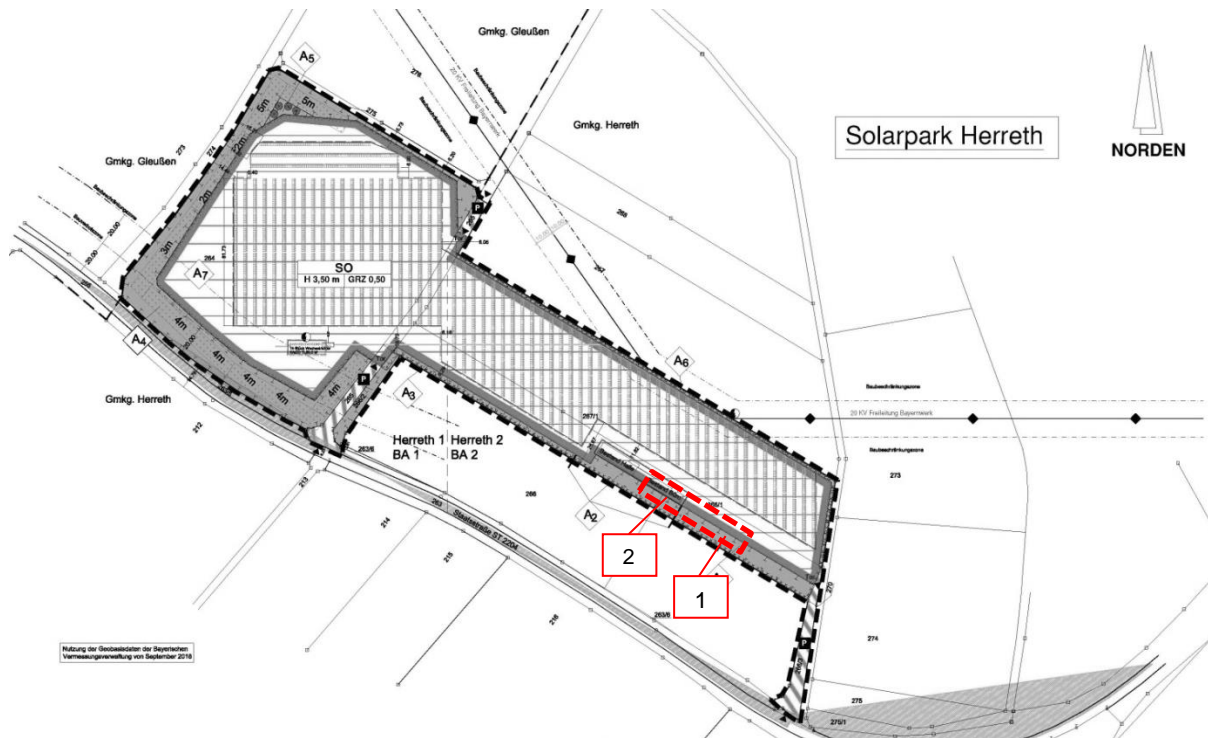
Die Geschäftsführung des Betriebs will deshalb eine 24 Stunden – Betreuung vorhalten, die die Anlage kontrolliert und sichert.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geführt werden: Die Änderung beschränkt sich darauf, eine festgesetzte untergeordnete Teilfläche des Plangebiets, das auf dem Grundstück bestehende, Bürogebäude, als eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die im funktionalen Zusammenhang mit Sondergebiet „Solaranlage Herreth“ steht, auszuweisen und die direkt angrenzende offene, überdachte Halle zurückzubauen und durch ein Gebäude für Reparaturzwecke und zur Vorratshaltung von Ersatzteilen, zu ersetzen, ohne das damit erhebliche Eingriffe in das bisherige Plangefüge verbunden wären. Die Grundzüge der Planung i.S.v. § 13 BauGB, wie sie im bisher geltenden Bebauungsplan ihren Ausdruck finden, werden damit nicht berührt: Die Zweckbestimmung des Gebiets wird nicht geändert.

Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Herreth“ mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Anlage, Gemeinde Itzgrund, Lkr. Coburg - Entwurf

Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 der UVPG UVP-pflichtigen Vorhabens werden nicht geschaffen (vgl. § 13 I Ziff. 1 BauGB), eben so wenig sind Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten zu befürchten (vgl. § 13 I Ziff. 2 BauGB).

3. Lage und Umgrenzung der geplanten 1. Änderung



Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Solaranlage Herreth“

1

Umnutzung des Bürogebäudes in eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die im funktionalen Zusammenhang mit Sondergebiet „Solaranlage Herreth“ steht, umzunutzen.

2

Rückbau bestehende Halle und Ersatz durch Gebäude für Reparaturzwecke und zur Vorratshaltung von Ersatzteilen

3.1 Lage

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Teilfläche von Flurnummer 266/1, Gmkg. Herreth im Nordosten innerhalb des Geltungsbereichs. Die genaue Lage ist aus dem beigefügten Planauszug ersichtlich.

Auf dem Flurstück befinden sich das Bürogebäude und die überdachten Lagerflächen, teilweise asphaltierte, betonierte, aber auch geschotterte Flächen.

3.2 Fotodokumentation



4. Inhalt der Planung – Beschreibung

Das außen und innen marode Gebäude soll saniert und als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden können. Dazu ist die Beantragung einer Nutzungsänderung erforderlich. Die Sanierung und Umnutzung des Bürogebäudes findet innerhalb der bestehenden Hülle statt. Um- und Anbauten bzw. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Die Fassaden werden saniert.

Die vorhandene Halle wird zurückgebaut und durch ein kleineres geschlossenes Gebäude für Reparaturzwecke und zur Vorratshaltung von Ersatzteilen mit Satteldach in einer Größe von 7 m x 15 m ersetzt.

Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden.

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Staatsstraße ST 2204 und über die bereits vorhandene private Zufahrt.

4.2 Elektrizitätserschließung

Die Stromversorgung der Gebäude ist bereits über die vorhandene Photovoltaikanlage gegeben.

4.3 Wasserversorgung / Kanal

Wasser

Das Grundstück verfügt über einen eigenen Brunnen mit Wasseraufbereitungsanlage

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach weist ausdrücklich darauf hin, dass die oberirdische Ableitung von zu entsorgenden Niederschlagswässern unbeschadet Dritter zu erfolgen hat.

Abwasser/Schmutzwasser

Schmutzwasser fällt im Bereich des Wohn-/Bürogebäudes für die Küche und Sanitärräume an. Das Grundstück ist an die zentrale Kläranlage Itzgrund in Kaltenbrunn angeschlossen.

4.4 Brandschutz

Erforderliche Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz wurden im vorgelagerten Verfahren in Abstimmung mit der Brandschutzbehörde und der örtlichen Feuerwehr bereits festgelegt.

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (4 x Papier laminiert, 1 X PDF) wurde vor Inbetriebnahme dem Kreisbrandrat vorgelegt.

5. Emissionen

5.1 Lärm

Die Anlage befindet sich 390 m weit entfernt von Ansiedlungen (Fl. Nr. 701, Gmkg Herreth), sodass eine Lärmbelastung für Anwohner nicht gegeben ist.

5.2 Luftschadstoffe

Durch die Umnutzung zum Wohn-/Betriebsgebäude werden keine zusätzlichen Luftschadstoffe freigesetzt.

5.3 Grundwassergefährdung

Das Wohn-/Bürogebäude gefährdet das Grundwasser nicht.

5.4 Altlasten

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans wurde aufgrund der kartierten Schadensfälle ein Bodengutachten erstellt und zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Sofern bei Baumaßnahmen in diesem Bereich Aushub anfällt, sollten die ausgebauten Erdstoffe zur Festlegung des Entsorgungsweges auf separaten Haufwerken gelagert und beprobt werden. Bei der Entsorgung sind die einschlägigen Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

6. Umweltbericht

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Sondergebiet „Solarpark Herreth“ wurde bereits eine Umweltprüfung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Für die 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Solaranlage Herreth“ wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter über die bereits im ursprünglichen Umweltbericht beschriebenen hinaus, bestehen nicht.

Die unter Anlage 2 BauGB gelisteten Kriterien wurden am Einzelfall geprüft, mit dem Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht der Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde für die 1. vorhabenbezogene Änderung eine überschlägige Prüfung durchgeführt und die Einschätzung erlangt, dass die Änderung sich nicht erheblich auf die Umwelt auswirkt.

Zusätzliche Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 der UVPG UVP-pflichtigen Vorhabens werden nicht geschaffen (vgl. § 13 I Ziff. 1 BauGB), eben so wenig sind Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten zu befürchten (vgl. § 13 I Ziff. 2 BauGB).

ANLAGE 2

Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) (Fundstelle: BGBl. I 2006, 3316; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale der 1. Änderung des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:
 - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplans widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan und ist mit den vorhandenen Vorgaben vereinbar.
 - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
 - Das Ausmaß des Bebauungsplans beeinflusst keine anderen Pläne und Programme.
 - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
 - Bei den Flächen handelt es sich um Brachflächen eines ehem. Asphaltmischwerks. Diese haben nur geringe Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
 - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
 - Umweltbezogene, gesundheitsbezogene Probleme sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.
 - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

- 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
 - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
 - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
 - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
 - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
 - 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
 - 2.6 folgende Gebiete:
 - 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
 - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
 - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
 - 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 - 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
 - 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die unter Anlage 2 Nr. 2 (2.1 – 2.6.9) aufgeführten Merkmale und Kriterien. Die unter 2.6.1 - 2.6.9 aufgelisteten Gebiete sind nicht betroffen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Festsetzung zur Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere durch 15 cm Bodenfreiheit
- Festsetzung zur unauffälligen, der Umgebung angeglichen Außengestaltung der Technikgebäude
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Versickerung von Niederschlagswasser

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände des Sondergebiets „Solaranlage Herreth“ ist, zur Erhöhung der Sicherheit der Anlage, die Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes in ein Wohn- und Bürogebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, das im funktionalen Zusammenhang mit dem Sondergebiet „Solaranlage Herreth“ steht, geplant. Weiterhin soll die direkt angrenzende offene, überdachte Halle zurückgebaut und durch ein Gebäude für Reparaturzwecke und zur Vorratshaltung von Ersatzteilen, ersetzt werden. Die Erschließung ist gesichert. Alternative Planungsvarianten gibt es nicht.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine ehem. Brachfläche, auf der früher ein Asphalt-Mischwerk angeordnet war. Heute befindet sich dort die Freiflächen-Solaranlage als bauliche Anlage im Sinne der Bauordnung. Altlasten wurden kartiert. Ein Bodengutachten liegt vor.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt und die Einschätzung erlangt, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Herreth“ mit
Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Anlage, Gemeinde Itzgrund, Lkr. Coburg - Entwurf

Auch das Landschaftsbild wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet
„Solaranlage Herreth“ nicht beeinträchtigt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Emissionen erwartet.

Da mit der Änderung keine erheblichen Eingriffe in das bisherige Plangefüge verbunden sind
und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach §
13 BauGB durchgeführt.

.....
Weitramsdorf, 03.02.2021

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf