

14.03.2012, geändert am 02.04.2012, 11.05.2012

BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN gem. § 5 ABS.5 BAUGB

I. ANLASS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Allgemeine Grundlagen

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.

Anlass ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf einer 2011 sanierten Deponie des ehemaligen Stahlwerkes Maxhütte durch einen privaten Vorhabens-träger. Die Deponie befindet sich in der sog. `Nachsorgephase`.

Zur Errichtung der PV-Anlage ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das die Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes (FNP) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht im Parallelverfahren vorsieht.

Die Fläche liegt am nordöstlichen Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg, ca. 150m nördlich des Annabergweges und nordöstlich der Dauerkleingartenanlage (s.Abb.1).

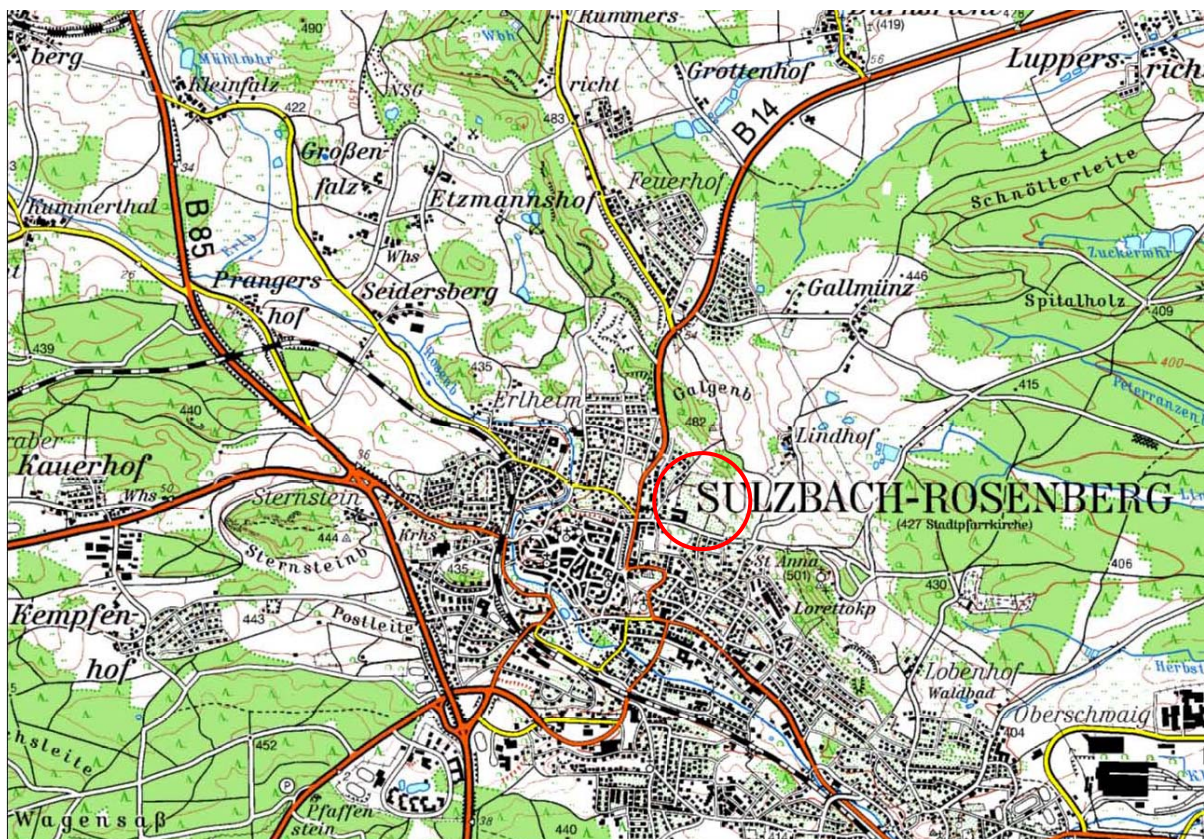


Abb.1: Übersichtslageplan TOPKarte (unmaßstäblich)

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 dabei eine wichtige Zielsetzung der Bundesregierung. In diesem Zusammenhang bleibt das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) das wichtigste Instrument für den Ausbau erneuerbarer Energien.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006, Q.2) nennt in Kap. B V 3.6 den Grundsatz erneuerbare Energiequellen, neben anderen insbesondere auch die Sonnenenergie verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs.4 BauGB).

Daneben befürwortet das bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ausdrücklich die Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf ehemaligen Deponien (vgl. Schrift LfU zu PV-Anlagen auf (ehemaligen) Deponien, Q10), da sich hier folgende Vorteile ergeben:

- 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 PV-Anlagen auf Deponien sind zu beachten und wurden bei den Festsetzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die technischen Details zur Errichtung der PV-Anlage sind im B-Plan aufgezeigt bzw. festgesetzt. Die abgeschlossene bzw. sanierte Deponie und die Kontrollarbeiten zur sog. `Nachsorge` dürfen durch das geplante Vorhaben keinesfalls beeinträchtigt werden.

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

2. Anlass und räumliche Situation

Die vorliegende Änderung des wirksamen Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes (FNP) sieht die Ausweisung eines `Sondergebietes Photovoltaik` (SO-Gebiet) nach § 11 (2) BauNVO am nordöstlichen Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg vor. Das SO-Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,64ha.

Da die wirksame Fassung des FNP der Stadt Sulzbach-Rosenberg über das geplante Vorhaben hinaus auch in Teilbereichen, die an das Sondergebiet angrenzen, nicht mehr der aktuellen Situation entspricht, ist es notwendig auch im Umfeld des geplanten SO-Gebietes Änderungen des FNP vorzunehmen.

So umfasst der Geltungsbereich der FNP-Änderung mit ca. 4,13ha eine deutlich größere Fläche als das SO-Gebiet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (BP) erfolgt im Parallelverfahren. In den Geltungsbereich des BP wurden lediglich das SO-Gebiet und die angrenzenden Flächen zum ökologischen Ausgleich aufgenommen.

Der Umweltbericht wird für beide Planungsebenen erstellt.

Konkreter Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage durch einen privaten Vorhabensträger.

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 und Rekultivierung der Deponie nach Bodenschutzgesetz abgeschlossen werden. Die Deponieoberfläche wurde als extensives Grünland angelegt. Momentan befindet sich die Deponie in der sog. `Nachsorgephase`. Die Deponie ist im Altlastenkataster des BLfU unter der Nr. 371 0000 74 geführt.

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 als Festsetzungen in den BP aufgenommen wurden:

- 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 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 Altablagerungsfläche dürfen durch den Betrieb der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt oder behindert werden.
- Sanierungen oder sonstige Belange der Nachsorge haben Vorrang vor dem Betrieb der Photovoltaikanlage.

Nach endgültiger Außerbetriebnahme der Anlage ist diese komplett rückzubauen und die Rekultivierungsschicht wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Das geplante Vorhaben liegt ca. 150m nördlich des Annabergweges in Ortsrandlage (Abb.2). Westlich und südöstlich schließt sich eine bestehende Dauerkleingartenanlage an. Die Wohnsiedlungen südlich des Annabergweges sind durch ältere, biotopgeschützte Grünstrukturen (Baumallee, Baumhecken) gegenüber Deponie / PV-Anlage wirksam abgeschirmt (vgl. Abb.2). Im Norden der geplanten Anlage schließt sich der sog. `Galgenberg` mit biotopgeschützten Gehölzbeständen und Wald an. Im Osten grenzt die `freie Landschaft` mit Hecken und landwirtschaftlicher Ackerflur an.



Abb.2: Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)

3. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen (vgl. Quellenverzeichnis):

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

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Q.2)

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.

4.2 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 ökolog. 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.

Generell wird darauf hingewiesen, dass sich die Flächennutzung einer PV-Anlage im Gegensatz zu sonstigen baulichen Nutzungen auf die Dauer von etwa 30 Jahren beschränkt. Danach ist ein Rückbau durch den Vorhabensträger vorgesehen und vertraglich mit dem Grundeigentümer vereinbart.

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet der ehemaligen Deponie wird zum großen Teil von angrenzenden biotopgeschützten Gehölzbeständen umschlossen und gegenüber der Umgebung abgeschirmt.

Während sich im Westen und Südwesten eine Kleingartenanlage anschließt, grenzen im Norden, Nordosten und im Süden biotopgeschützte Gehölzbestände (BayBK) mit mesophillem Wald und Halbtrockenrasen (Galgenberg), Hecken und Baumhecken an (vgl. Abb.3).

Die geschützten Grünbestände bleiben von dem geplanten Vorhaben unberührt. Gleichzeitig tragen die Baumhecken entlang des Annabergweges dazu bei, die PV-Anlage gegenüber der weiter südlich angrenzenden Wohnsiedlung sowie dem denkmalgeschützten Kreuzweg zum Annaberg wirksam abzuschirmen.



Abb. 3: Übersicht bestehende Biotopstrukturen (rot) gem. amtl. Biotopkartierung (Auszug FIS-Natur)

Der Kreuzweg zum Annaberg mit Kastanienallee und 13 Kreuzwegbildstöcken südlich des Annabergweges steht unter Denkmalschutz (amtl. Nr. D-3-71-151-8). Der Weg bleibt von dem etwa 150m nördlich gelegenen Vorhaben unberührt. Der Blick vom Kreuzweg zur geplanten Anlage wird durch die vorhandenen Grünstrukturen wirksam abgeschirmt.

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

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1. Flächennutzungsplan Bestand

Im wirksamen FNP (vgl. Abb.4) sind die betroffenen Flächen als Dauerkleingärten / Grünflächen ausgewiesen. Diese Ausweisung hat bereits der vorherigen Nutzung als Deponie des Stahlwerkes Maxhütte widersprochen.

Das gesamte Areal ist als `Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen` (Eisenerz / Mangan) dargestellt. Diese Nutzung wird heute nicht mehr angestrebt.

Die Ausweisung als Bergschadensgebiet, verursacht durch den Eisenerz- und Manganabbau (gem. §5 Abs.3 Nr.2 BauGB) überlagert das Plangebiet teilweise.

Der nördlich der Dauerkleingartenanlage im wirksamen FNP ausgewiesene Bolzplatz liegt teilweise im Bereich der bestehenden Kleingärten und teilweise im Bereich der ehemaligen Deponie. Somit ist die Nutzung als Bolzplatz an dieser Stelle weder möglich (Nachsorge Deponie), noch zukünftig angestrebt.

Die Flächen südöstlich der Dauerkleingartenanlage, im Bereich der biotopgeschützten Baumhecken sind für die `Kleintierzucht` ausgewiesen. Auch diese Nutzung ist weder Bestand, noch wird sie zukünftig angestrebt.

Da die ausgewiesenen Nutzungen des wirksamer FNP auch im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens weder der aktuellen Situation, noch den zukünftigen Nutzungsansprüchen entsprechen, ist eine Anpassung des FNP über die Vorhabensgrenzen hinaus erforderlich.

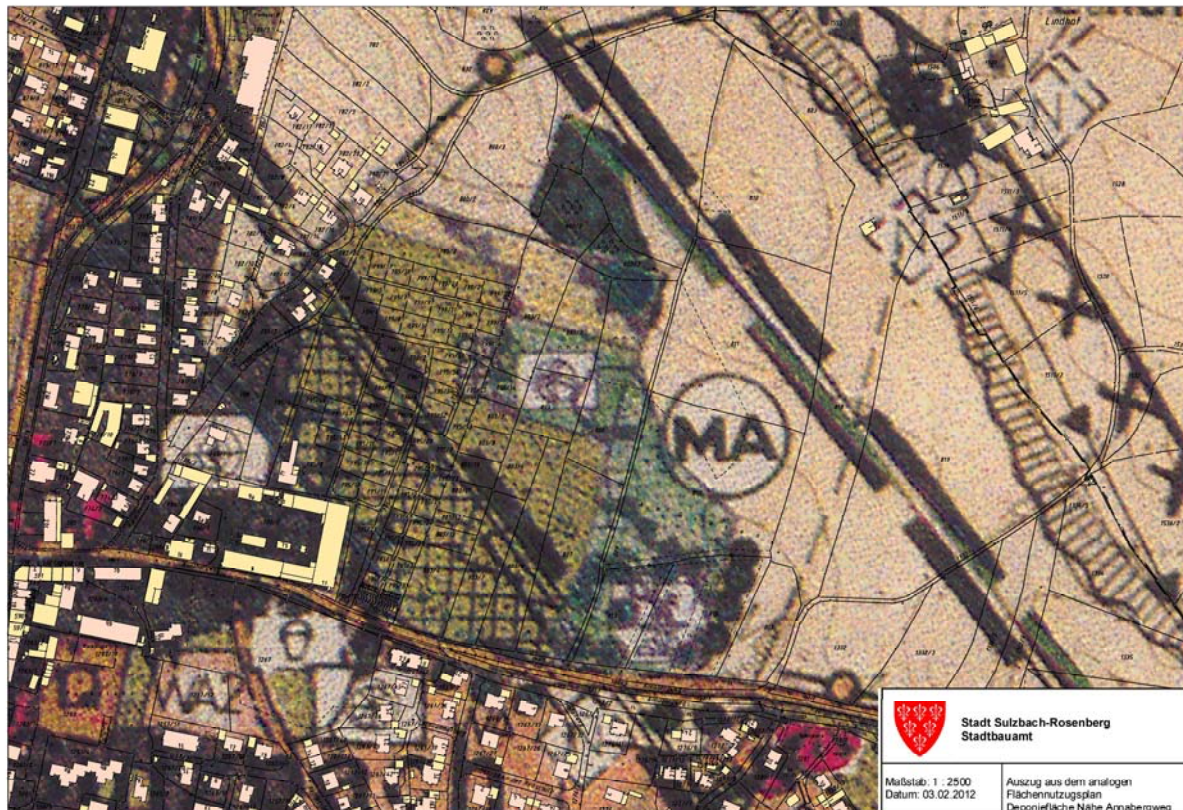


Abb. 4: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan v. 07.04.1984

2. Flächennutzungsplan Änderung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes `Photovoltaik` nach §11 (2) BauNVO mit einer Gesamtfläche von 1,64ha im Bereich der sanierten Deponie des ehemaligen Stahlwerkes Maxhütte. Eigentümer der Flächen ist der Freistaat Bayern.

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung umfasst auch Flächen im Umgriff des SO-Gebietes, so dass der Geltungsbereich insgesamt Teilflächen der folgenden Flurstücke:

803, 803/5, 803/6, 803/7, 803/8, 807, 808, 809, 811, 812, 813, 815, 817, 1342/2

der Stadt Sulzbach Rosenberg Gemarkung Sulzbach umfasst. Mit Ausnahme der städt. Flst.Nr. 809 sowie der Flst.Nr. 1342/2 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.

Der erforderliche ökologische Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flurnrn. 803/6, 803/7, 803/8, 807, 812 und 813 erbracht, die sich ebenfalls im Besitz des Freistaates befinden. Die Maßnahmen leisten einen positiven Beitrag zur ergänzen-

den Eingrünung der Anlage. Die Gesamtfläche der ermittelten ökologischen Ausgleichsflächen umfasst 3.200m² (vgl.Kap.IV. Flächenbilanz).

An den Geltungsbereich der FNP-Änderung grenzen die folgenden Flurstücke/Flurnrn. an:

586/2, 817, 816, 812, 811, 808, 803/5, 803/2, 803/14, 803/3, 803/9, 803/10, 803/11, 803/7, 803/8, 807, 809

Die FNP-Änderung umfasst die folgenden Inhalte (vgl. Abb.5):

- Neuausweisung eines SO-Gebietes `Photovoltaik` nach § 11 (2) BauNVO (1,64ha).
- Nachrichtliche Übernahme der Ablagerung mineralischer Abfälle sowie die Sanierung der Deponie (BESTAND)
- Nachrichtliche Übernahme Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken (BESTAND)
- Die Fläche für die `Kleintierzucht` südlich des geplanten SO-Gebietes wird in der FNP-Änderung herausgenommen. Diese Nutzung wurde nie realisiert und wird auch nicht angestrebt.
In dem Bereich werden nachrichtlich Kleingärten (BESTAND) sowie die biotopgeschützten Baumhecken und landwirtschaftliche Flächen (BESTAND) dargestellt.
- Die Ausweisung `Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen (Mangan)` wird in der FNP-Änderung herausgenommen da zukünftig keine Nutzung mehr angestrebt wird. Das Bergschadensgebiet und Bergsenkungsgebiet (BESTAND) wird nachrichtlich übernommen.
- Der im wirksamen FNP dargestellte Bolzplatz im Nordosten der Dauerkleingartenanlage wird in der FNP-Änderung herausgenommen.
Die Nutzung wurde nie realisiert. Die Fläche wird teilweise als Grünfläche `Dauerkleingärten` (BESTAND) in die FNP-Änderung nachrichtlich übernommen und im Bereich der sanierten Deponie als SO-Gebiet neu ausgewiesen.



Abb. 5: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstabsangabe)

3 Städtebauliche Belange und mögliche Auswirkungen der geplanten FNP-Änderung

3.1 Räumliche Lage / Topografie / Naturraum

Das geplante Sondergebiet `Photovoltaik` mit einer Gesamtfläche von 1,64ha liegt am nord-östlichen Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg im Landkreis Amberg-Sulzbach, in der Region 6 Oberpfalz Nord, im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das ursprünglich als Deponie für mineralische Abfälle des ehemaligen Stahlwerkes Maxhütte genutzte Gelände wurde 2011 saniert und rekultiviert.

Die bestehende Topografie schließt eine Fernwirkung der Anlage aus. Zwar fällt das Gelände der ehemaligen Deponie leicht in Richtung Südwesten ab und ist mittig überhöht mit einer allseitigen Böschungsneigung von etwa 1:10, da sich allerdings im Norden/Nordosten der

Galgenberg anschließt und nach Süden hohe Baumhecken stocken, hat die Lage topografisch keine Fernwirkung.

Die auf angrenzenden Flächen für ökologische Maßnahmen (Maßn. zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) von 6.300m² leisten einen zusätzlichen Beitrag zur positiven Eingrünung der geplanten PV-Anlage.

Bei den weiteren Änderungen im Geltungsbereich der FNP-Änderung handelt es sich lediglich um Übernahmen der aktuell bestehenden Nutzungssituation.

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.

3.2 Siedlungsstruktur

Die ursprünglich als Deponie des ehemaligen Stahlwerkes Maxhütte genutzte Fläche liegt etwa 100-150 m nördlich des Annabergweges (=Siedlungsrand Wohnsiedlungen) und nordöstlich benachbart zu einer bestehenden Kleingartenanlage.

Das SO-Gebiet liegt in sehr geringem Abstand (ca. 150m) zum Siedlungsrand südlich des Annabergweges und ordnet sich mit einer Größe von 1,64ha den angrenzenden Siedlungen unter (vgl. Ausführungen Kap.I 4.2). Zwischen der Wohnsiedlung (`Allgemeines Wohngebiet` gem. §4 BauNVO) und der geplanten PV-Anlage befinden sich Dauerkleingärten, ausgeprägte Baumhecken und ökologische Ausgleichsflächen. Die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen im direkten Umgriff der Anlage geschaffen eine wirksame Abschirmung zum Wohngebiet. Eine negative Blendwirkung kann auch aufgrund der Höhe und Ausrichtung der Module ausgeschlossen werden.

Im Norden der geplanten Anlage grenzt der sog. `Galgenberg` mit biotopgeschützten Gehölzbeständen und Wald an. Im Osten schließen sich Hecken und landwirtschaftliche Ackerflur an.

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

Die Sondergebietsfläche ist fast vollständig durch bestehende Grünstrukturen eingegrünt. Die gute Einbindung in die Landschaft ist somit bereits im Bestand gewährleistet. Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben grundsätzlich von dem Vorhaben unberührt.

Weitere Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und zur Eingrünung der Anlage sind im unmittelbaren Umfeld vorgesehen (Details vgl. BP).

Die Umweltbelange, mögliche Konflikte und wirksame Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensierung sind im Kap. III `Umweltbericht` ausführlich behandelt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zwischen dem Betreiber und Grundeigentümer eine Nutzungsdauer der PV-Anlage von 30 Jahren nach Inbetriebnahme vertraglich vereinbart wurde. Danach ist der Rückbau der Anlage vorgesehen.

3.3 Verkehrsräumliche Lage

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende Zufahrt / Wegeanbindung der Deponie an den Annabergweg. Teile dieser Zufahrt verlaufen über das städt. Flst.Nr. 809 und 1342/2. Zur Sicherung der Erschließung werden diesbezüglich zwischen der Stadt und dem Freistaat schuldrechtliche Nutzungsvereinbarungen getroffen.

Von dort ist die direkte Anbindung in Richtung Westen an die (überörtliche) Bundesstrasse B14 (Nürnberg – Wernberg-Köblitz) gegeben.

Von der im Zuge der Deponiesanierung angelegten Zufahrt erschließt ein privater Schotterweg (Freistaat Bayern) das Gelände der ehemaligen Deponie bzw. geplanten PV-Anlage.

Die bestehende Zuwegung zur Kleingartenanlage bleibt unverändert erhalten. Dieser Weg bindet an die den privaten Schotterweg der Deponie an und wird als Wander- oder Spazierweganbindung an den östlichen Flurweg rege genutzt. Um diese Wegeverbindung von der Kleingartenanlage zur östlichen Feldflur und zum Galgenberg weiterhin für Fußgänger durchgängig zu erhalten, wurde zwischen der Stadt Sulzbach und dem Eigentümer des Geländes, dem Freistaat Bayern / Immobilien Bayern die Vereinbarung getroffen, dass die Einzäunung um Deponie und PV-Anlage den Weg im Norden nicht einschließt (Details vgl. BP). Der Eigentümer duldet die Nutzung des Weges ohne hier die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen (Begehen auf eigene Gefahr, keine Räum- und Streupflicht). Die Beschilderung übernimmt die Stadt Sulzbach.

Der Ausbau neuer Erschließungswege ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

3.4 Ver- und Entsorgung

Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Strom

Eine Aussage über die Aufnahme der max. Einspeiseleistung ins örtl. Mittelspannungsnetz ist abhängig von der jeweiligen Versorgungsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Einspeiseanlagen bzw. vergebener Einspeisezusagen. Die Feststellung des technisch und wirtschaftlich günstigsten Anschlusspunktes sowie die Prüfung der max. möglichen Einspeisekapazität ins örtl. Netz muss noch durchgeführt werden.

Möglich wäre der Anschluss in Richtung Osten an einen dort vorhandenen Transformator an dem Weg zum Lindhof. Hier könnte von der Solaranlage aus über ein Erdkabel entlang des bestehenden Feldweges mit geringem Aufwand angeschlossen werden.

Brandschutz

Anfahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr sind über die Zufahrt und Tore gegeben. Die Anlage besitzt einen Notschalter und die örtl. Feuerwehr erhält eine Einweisung vor Inbetriebnahme der Anlage. Die Löschwasserversorgung ist über den Grundschutz des örtlichen Wasserversorgers sowie einen Löschwasserbehälter sichergestellt.

Wasser

Die Deponie wurde im Zuge der Sanierung 2011 abgedichtet bzw. saniert und rekultiviert. Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über geeignete Deckschichten, Gefälle der Oberfläche, die Ableitung in den ringförmig um die Deponie angelegten Entwässerungsgraben und die Zuführung in ein Regenrückhaltebecken. Von Dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt über einen vorhandenen Graben in den städtischen Kanal abgeleitet. Dieses System wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

In den bestehenden Deponieaufbau oder die Oberflächenausbildung wird mit der Errichtung der PV-Anlage nicht eingegriffen. Für die Verankerung der Module sind Boden aufliegende Betonstreifenfundamente in Abständen von ca. 3m vorgesehen, die den Wasserabfluss nicht behindern. Technische Details hierzu sind im BP dargestellt.

Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der Ausweisung nicht betroffen.

3.5 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sulzbach Rosenberg. Im Norden und Osten der Anlage schließen sich im weiteren Umfeld landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Da es sich bei der überplanten Fläche um die `Nachnutzung` einer sanierten Deponie handelt, sind Störungen bzw. Erschwernisse in Bezug auf die Zufahrten oder Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht zu erwarten.

Im Nordwesten schließt sich der Galgenberg mit Biotop- und Waldflächen an. Forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens ebenfalls unberührt. Mögliche Gefahren durch Baumfall aufgrund der nördlich angrenzenden Gehölzflächen (vgl. Stellungn. Forstamt v. 07.05.2012) werden vom Vorhabensträger in Kauf genommen.

III. Umweltbericht

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Grundlage des Umweltberichts bildet die gemäß § 2 (4) BauGB verbindlich durchzuführende Umweltprüfung, die als Regelverfahren für Flächennutzungs- und Bebauungspläne umweltbezogene Prüfungen vorschreibt.

Eine ausführlichere Darstellung der Umweltbelange ist dem Bebauungsplan (Parallelverfahren) zu entnehmen.

1.1 Schutzgut Boden

Ursprüngliche Bodenverhältnisse

Das Gebiet nördlich der Stadt Sulzbach-Rosenberg wird geologisch durch Überlagerungen der Oberkreide auf Liegendem der oberen Malmtafel bestimmt.

Bei den Böden handelt es sich um anlehmige bis lehmige Sandböden, mittel- tiefgründig und z.T. podsolistig