

ENTWURF

STEFANLANG
A R C H I T E K T

Dipl.-Ing. Stefan Lang
Peter-Henlein-Str. 14
91217 Hersbruck

Tel.: 09151/9070532
www.architektur-lang.de
info@architektur-lang.de

**Bebauungsplan Nr. 9
„Solarpark Nähe dem Betriebsgelände der Fa. Eckart
GmbH“**

Begründung vom 07.08.2024

Stefan Lang Architekt GmbH
Peter-Henlein-Str. 14
91217 Hersbruck

Gliederung **Seite**

1. Planungserfordernis
2. Lage des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Örtliche Bestandssituation
5. Planungsziel; Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung; örtliche Bauvorschriften
7. Erschließung
8. Immissionsschutz
9. Grünordnung
10. Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsflächenbedarfs

ENTWURF

1. Planungserfordernis

Nördlich und westlich des Betriebsgeländes der Fa. Eckart GmbH befinden sich Flächen für die Landwirtschaft sowie ein ausgewiesenes Industriegebiet. Dieser Bereich war bisher verpachtet und wurde landwirtschaftlich genutzt.

Der Fa. Eckart GmbH plant eine PV Anlage mit 4000 bis 5000 kWp Leistung in diesem Bereich in direkter Umgebung zum Betriebsstandort.

Da sich diese geplanten Vorhaben planungsrechtlich in Bereiche erstreckt, die für eine Nutzung für eine PV Anlage bisher nicht vorgesehen sind, hat die Fa. Eckart GmbH, vertreten durch Herrn Stefan Stein, die Fa. Stefan Lang Architekt GmbH beauftragt, zur Schaffung von Baurecht ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Solarpark Nähe dem Betriebsgelände der Fa. Eckart GmbH“ einzuleiten.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Stadtrates Hartenstein haben amder Aufstellung des z Nr. 9 „Solarpark Nähe dem Betriebsgelände der Fa. Eckart GmbH“ zugestimmt.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Betriebsstandortes der Fa. Eckart GmbH und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1174, 1181, 2008, Gemarkung Enzendorf; die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Planblatt zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,39 ha

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage für den Bebauungsplan findet sich im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 04.01.2023 sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 10.02.2023.

Die Planung dient der Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes und damit der Sicherung eines langjährigen Betriebsstandortes in Hartenstein.

Die Gemeinde Hartenstein ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Deshalb besteht hier Handlungsbedarf, langjährige Betriebsstandorte zu stärken.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hartenstein ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft sowie als ein ausgewiesenes Industriegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

4. Örtliche Bestandssituation

Der Planbereich befindet sich im landwirtschaftlich geprägten Bereich, kaum einsehbar zwischen Pegnitztal und dem Betriebsgelände der Fa. Eckart GmbH.

Der Bereich der geplanten PV Anlage wird bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt, unterteilt durch geschotterte Wege und wenige Hecken.



Luftbild des Betriebsstandortes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9

5. Planungsziel; Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Hartenstein hat sich dafür entschieden, dem seit 1876 am Standort Günterstal ansässigen Betrieb eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, um den Bestand zu sichern und den Betrieb zukunftsfähig zu erhalten.

Die **Erweiterung des Betriebes um eine PV Anlage** ist nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bestandsbetrieb möglich; die Alternative – Errichtung einer PV Anlage auf den bestehenden Dächern ist nach erfolgter Prüfung größtenteils statisch nicht möglich. Außerdem sind durch die begrenzten Flächen die erforderlichen 4000 bis 5000 kWp nicht realisierbar.

Die Errichtung der PV Anlage nach Westen ergibt sich aus der Lage des Betriebsstandortes (vgl. Luftbild):

In direkter Umgebung des Betriebsgeländes sind ansonsten nur bewaldete

ENTWURF

und unebene Flächen vorhanden. Andere Flächen sind zudem nicht im Besitz der Fa. Eckart bzw. können auch nicht zeitnah erworben werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung; örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird ein SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlagen gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässigen Anlagenhöhen bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über die Straße Zur Kläranlage zwischen Hartenstein und Ortsteil Günterthal oder über Höflas erschlossen; an der Zufahrtssituation ändert sich durch den Bebauungsplan nichts.

Die Ableitung des Oberflächenwassers bleibt unverändert.

8. Immissionsschutz

Östlich der Photovoltaikanlage befindet sich der Betriebsstandort der Fa. Eckart. In Großer Entfernung befindet sich der Ortsteil Höflas.

Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht vorgesehen, da keine Lärmimmissionen entstehen.

9. Grünordnung

Zur Eingrünung der Bauflächen und zur Einbindung in die Landschaft werden im Osten bzw. Süd-Osten des Plangebietes Flächen mit Begrünungsbindung sowie Ausgleichsflächen festgesetzt.

10. Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Bebauungsplan ermöglicht Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.