STADT STEIN

21. Änderung
des Flächennutzungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage am Brunnen 7 Brackerslohe“

BEGRÜNDUNG

Stand Fertigung 24.09.2026

Verfasser:

Flächennutzungsplan **STADTBAUAMT STEIN**

Hauptstraße 56
90547 Stein
Tel: 0911 6801-0
Fax: 0911 6801-1977
E-Mail: bauamt@stadt-stein.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Allgemeines und Anlass der 21. Änderung des Flächennutzungsplans 3

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandssituation 3

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans 4

2.2 Derzeitige Nutzungen 4

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 4

2.4 Altlasten 5

2.5 Bodendenkmäler 5

2.6 Vegetation & Schutzgebiete 5

2.7 Landschaftsbild 6

2.8 Trinkwasserschutzgebiet 6

2.9 Emissionen 6

2.10 Alternative Entwicklungsflächen 7

3. Ziel und Zweck der Planung 7

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans 7

4.1 Künftige Nutzungen 7

4.2 Flächenbilanz 8

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen 8

4.4 Verkehrstechnische Erschließung 8

4.5 Ver- und Entsorgung 8

1. Allgemeines und Anlass der 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Stein plant, den aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich der Flurnummer 94/2 in der Gemarkung Gutzberg anzupassen. Grund für die 21. Änderung ist die geplante Ausweisung ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaikanlage, die der Eigenstromversorgung des dortigen Tiefbrunnens Nr. 7 dient. Diese Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ausschließlich für die Eigenversorgung des Tiefbrunnens 7 vorgesehen. Es handelt sich **nicht um eine EEG-Einspeiseanlage** – der erzeugte Strom wird vollständig vor Ort im Wasserwerk genutzt und nicht ins öffentliche Netz eingespeist. Die FNP-Änderung legt dies klar als Zweckbestimmung fest, um jegliche Netzeinspeisung auszuschließen.

Planungsrechtlich ist diese Änderung erforderlich, da im rechtsverbindlichen FNP das Grundstück als „Flächen für die Landwirtschaft – Acker“ im dargestellt ist. Bei der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage greift **eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB nicht**. Folglich kann die Freiflächen-Photovoltaikanlage planungsrechtlich nur über einen Bebauungsplan ermöglicht werden. Parallel dazu muss die Darstellung im FNP geändert werden. Die Stadtwerke Stein planen nun, für die Stromversorgung des Brunnens 7 eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu entwickeln. Mit dem Beschluss über den Kriterienkatalog und die hierbei ermittelten Potenzialflächen ist das Interesse von Entwicklern für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet erkennbar gestiegen. Für Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind hierzu gem. den geltenden Maßgaben Sondergebiet mit Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaikanlage auszuweisen. Da der Bebauungsplan entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, bedarf es somit neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch einer Änderung des Flächennutzungsplans, welche mit der vorliegenden Planung vollzogen wird.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandssituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Stein © Karte: BayernAtlas

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Stein umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 94/2 der Gemarkung Gutzberg. Dieses Grundstück liegt am südwestlichen Rand des Stadtgebiets, im Bereich des Ortsteiles Gutzberg (Brackerslohe) und ca. 2.850 m² (0,28 ha). Es handelt sich um das Gelände des Tiefbrunnens 7 einschließlich der angrenzenden Freifläche, die für die Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen ist.

2.2 Derzeitige Nutzungen

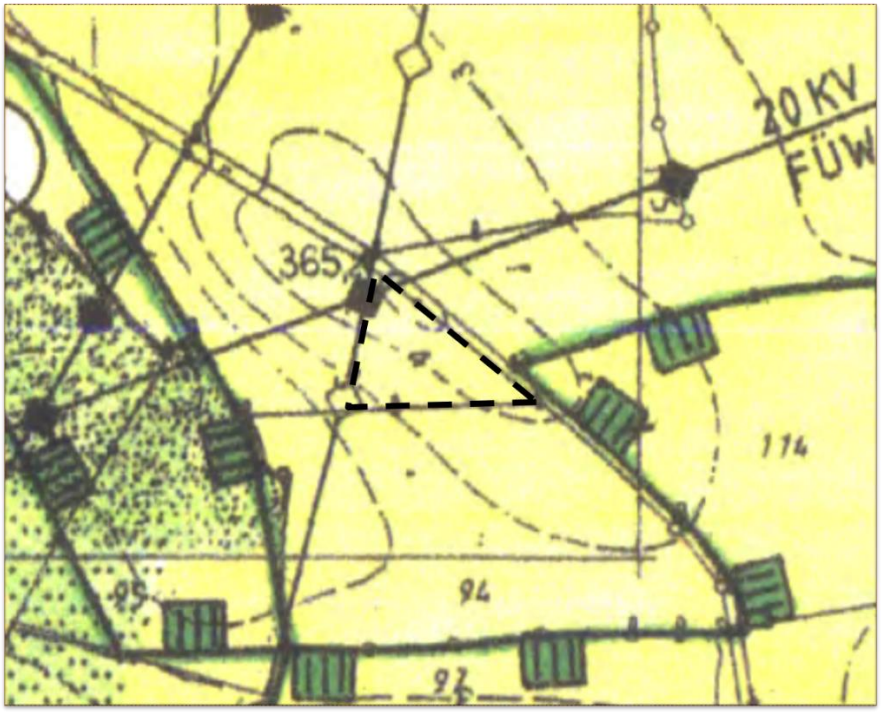
Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Stadt Stein, in der Gemarkung Gutzberg, ca. 1 km südlich des Ortsteiles Gutzberg.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen, Feld- und Waldweg
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen, Feld- und Waldweg

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs als Landwirtschaftsfläche (Acker) dar. Eine Sondernutzung für Energiegewinnung ist bislang nicht vorgesehen. Die 21. Änderung wird hier ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ darstellen, um die geplante Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.



Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Prägung und der aktuellen Nutzung als Wassergewinnungsanlage ist nicht von schädlichen Bodenveränderungen auszugehen. Sollte im Zuge der weiteren Planung oder Erschließung dennoch ein Verdacht auf Altlasten auftreten, wird diesem gemäß den gesetzlichen Vorgaben (Bundes-Bodenschutzgesetz) nachgegangen.

2.5 Bodendenkmäler

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber im gesamten Änderungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85-0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DSchG. zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die vorhandene Vegetation im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf der Ackerfläche selbst gibt es abgesehen von der saisonalen Feldfrucht kaum Vegetationsbestände. Randlich finden sich vereinzelt Gehölze (Gebüsch oder junge Bäume) entlang von Feldrainen, insbesondere in Übergang zum Waldgebiet südlich des Brunnenstandorts. Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder §13c BayNatSchG sind auf der betroffenen Fläche nicht vorhanden. Hinsichtlich gebietsschutzrechtlicher Belange befindet sich das Areal weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Es bestehen im Umkreis auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), die durch das Vorhaben berührt würden. Die Fläche liegt außerhalb des ökologisch sensiblen Rednitztals und gehört landschaftlich zum weniger empfindlichen Bereich des Wasserwerksumfelds. Insgesamt sind keine hochrangigen Schutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen, sodass insoweit keine Konflikte mit Gebietsschutz zu erwarten sind.



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Stein © Karte: BayernAtlas

2.7 Landschaftsbild

Das Gebiet liegt am Übergang zwischen dem Ortsteil Gutzberg und dem freien Außenbereich. Das Landschaftsbild ist derzeit durch offene Feldflur und landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Die flache Topografie sorgt für ein weitläufiges, ländlich geprägtes Erscheinungsbild. Die bestehende Brunnenanlage (kleines Technikgebäude, umzäuntes Areal) stellt die einzige technische Struktur auf dem Grundstück dar und ist im Landschaftsbild nur marginal in Erscheinung getreten. Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Photovoltaikanlage sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere eine zweireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die konkrete Ausgestaltung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 70 festgelegt.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen 7 der Stadtwerke Stein (Zone I). Die Belange des Trinkwasserschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind im weiteren Verfahren sowie bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Die abschließende wasserrechtliche Beurteilung erfolgt durch die zuständige Wasserrechtsbehörde im nachfolgenden Verfahren.

2.9 Emissionen

Von der künftigen Freiflächen-Photovoltaikanlage gehen im Betrieb nur sehr geringe Emissionen aus. Es fallen keine Luftschadstoffe oder Abwässer an. Geräusche entstehen lediglich durch technische Einrichtungen (z.B. Wechselrichter). Diese sind jedoch gering und nur in unmittelbarer Nähe wahrnehmbar. Auch Lichtemissionen beschränken sich auf ein mögliches kurzzeitiges Glänzen der Moduloberflächen bei bestimmten Sonnenständen; die Module sind jedoch in der Regel entspiegelt und reflektieren nur minimal. Während der Bauphase kann es temporär zu Lärm und Baustellenverkehr kommen. Nach Inbetriebnahme beschränkt sich der Verkehr auf wenige Wartungsfahrten pro Jahr. Insgesamt ist das Vorhaben als emissionsarm einzustufen; umliegende Nutzungen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen

Das Grundstück ist für das geplante Vorhaben verfügbar, und es gibt keine alternativen Planungen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage am Brunnen 7 zu schaffen. Durch die Ausweisung ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ soll die derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellte Parzelle an die beabsichtigte Nutzung angepasst werden. Damit wird der Flächennutzungsplan in Einklang mit den Zielen der Stadt Stein gebracht, die Versorgung ihrer Wasserversorgungsanlage nachhaltig und klimafreundlich zu gestalten.

Der Zweck der Planung besteht insbesondere darin, die Eigenstromversorgung des Tiefbrunnens 7 zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage kann der Brunnenbetrieb weitgehend mit regenerativem Strom betrieben werden, was die Betriebskosten stabilisiert und einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Die FNP-Änderung schafft hierfür die erforderliche städtebauliche Entwicklungsgrundlage. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Nutzungsänderung geordnet erfolgt und die Belange von Umwelt, Wasserwirtschaft und Landschaftsbild im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Im Zusammenwirken mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 70 dient die Änderung somit der Umsetzung eines wichtigen Infrastruktur- und Nachhaltigkeitsprojekts der Stadt Stein. Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Freiflächen-Photovoltaikanlage am Brunnen 7 Brackerslohe“ durchgeführt.

Zusammengefasst verfolgt die Planung diese Hauptziele:

- Planungssicherheit herstellen: Die Flächennutzungsplanänderung stellt sicher, dass das Photovoltaik-Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet und zulässig ist. Damit können Genehmigungshemmnisse beseitigt werden.
- Eigenstromversorgung ermöglichen: Die Freiflächen-Photovoltaikanlage am Brunnen 7 soll Stein in die Lage versetzen, einen Teil des Stroms für die Trinkwasserversorgung selbst zu erzeugen. Dieses Ziel erfordert die räumliche Konzentration von PV unmittelbar am Brunnen und wird durch die Planung ausdrücklich unterstützt.
- Schutz von Ressourcen: Indirekt trägt die Maßnahme dazu bei, Ressourcen zu schonen – zum einen werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da das Grundstück bereits für den Brunnenbau vorgesehen und genutzt wird. Zum anderen kann durch die Eigenstromerzeugung auf den Zukauf von konventionell erzeugtem Strom teilweise verzichtet werden.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird folgende Änderung vorgenommen:

Im Änderungsgebiet werden statt Landwirtschaftsfläche nun Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dargestellt.

Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet von Stein. Hiermit werden für die Energiewende angemessene zusätzliche

Nutzflächen verfügbar gemacht, wodurch in der Gesamtbetrachtung auch ein Beitrag zur Minimierung der erforderlichen Stromdurchleitung von Norddeutschland nach Bayern geleistet werden kann. Die Flächenentwicklungen dienen somit auch der dezentralen Stromproduktion. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur landschaftlichen Eingrünung, auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans berücksichtigt.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca. 2850 qm
Davon Sondergebiet PV-Anlage	ca. 640 qm

Der überwiegende Teil der Fläche bleibt unversiegelt und wird als Grünfläche genutzt.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB). Unter Berücksichtigung der aktuellen fachlichen Hinweise für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Freistaat Bayern wird daher kein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird über den vorhandenen Feld- und Waldweg zum Brunnen 7 erreicht. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg und damit über das untergeordnete Straßennetz. Eine unmittelbare Zufahrt vom Plangebiet zur Bundesstraße B 14 ist nicht vorgesehen. Eine neue öffentliche Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Für die Bauphase können Materialanlieferungen über diesen Weg erfolgen. Eine gesonderte verkehrstechnische Erschließungsmaßnahme (wie z.B. Verbreiterung des Weges) ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich, allenfalls eine geringfügige Ausbesserung des Wegbelags könnte vorgenommen werden, falls schwerere Baufahrzeuge eingesetzt werden. Insgesamt gilt die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung selbst ist Gegenstand der Brunnenanlage – das gewonnene Grundwasser wird in das städtische Netz eingespeist. Stromversorgung bestand bislang über einen 20-kV-Mittelspannungsanschluss an das Netz der N-Ergie Netz GmbH, der die Brunnenpumpe speist. Ferner dürfte ein Telekommunikationsanschluss zur Brunnensteuerung vorhanden sein. Abwasser fällt am Brunnenstandort nicht an. Die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers und sonstiger betriebsbedingter Wässer erfolgt entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen. Die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage benötigt selbst keine Trinkwasser- oder Abwasserversorgung. Die Entsorgung von Abfällen ist im normalen Betrieb nicht relevant (es entstehen abgesehen von gelegentlichen Wartungsabfällen keine Abfälle vor Ort).

5. Aufstellungsvermerke

Ausfertigung: 24.09.2026

Planung:

.....
Mahsa Eslamian
M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Stadtbauamt:

.....
Wolfgang Schaffrien
Leiter des Stadtbauamtes

Stadt Stein:

.....
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister