

<b>zuständig:</b> Fachbereich 61 / Stadtplanung		
<b>Bauleitplanung der Stadt Hof</b> <b>1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB</b> <b>2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Wölbattendorf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b> <b>BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS</b>		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
04.02.2020	Bauausschuss	nicht öffentlich
17.02.2020	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes

Das ca. 20 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Ortsteils Wölbattendorf und südlich der Bundesstraße 15. Östlich befindet sich in einer Entfernung von einem halben Kilometer das Gewerbegebiet Kulmbacher Straße - Osseck. Bei den insgesamt 13,4 ha großen Flächen für den Solarpark handelt es sich um private landwirtschaftliche Flächen, die dem Investor über einen Pachtvertrag zur Verfügung stehen. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sowie die Umgrenzung des Vorhabengebietes mit den jeweils betroffenen Flurnummern sind dem Bebauungsplanentwurf (Stand 17.09.2019) zu entnehmen. Das Vertragsgebiet entspricht dem Vorhabengebiet.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 26.07.2018 den Antrag zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Wölbattendorf“ gestellt, über den die Gemeinde gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat. Der Bauausschuss hat sich im Jahr 2018 vorab in mehreren Sitzungen mit dem Vorhaben auseinandergesetzt, letztlich wurde in der Stadtratssitzung vom 22.10.2018 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Bauplanungsrechtlich muss die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage über ein Bauleitplanverfahren erfolgen, da dieses Vorhaben nicht zu den sog. privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zählt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, wirksam seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hof entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen der Photovoltaikanlage zukünftig als Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien (Photovoltaik) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Erst durch diese Änderung kann dem Entwicklungsgebot genügt werden.

Erläuterung Planungskonzept:

Die Flächen sollen der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen, um die bundesweiten Ziele der Energiewende umzusetzen. Die Nutzungsdauer ist für 30 Jahre geplant. Die Module bestehen aus polykristallinem Material und werden auf Rammpfählen gegründet. Die Modulbauhöhe beträgt maximal 3,50 Meter. Der Solarpark erhält eine sockellose Einfriedung mit 15 cm Bodenfreiheit, so dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet wird. Die Einfriedung begrenzt die Sondergebietsfläche und ist in einem Abstand von mindestens 10 Metern zur Grundstücksgrenze entfernt. Dieser 10-Meter-Streifen dient als Ausgleichsfläche für den Naturschutz und wird in seiner Ausgestaltung durch ein Pflegekonzept konkretisiert.

Die Zufahrt zur Photovoltaikanlage erfolgt von der B15 und anschließend über einen bereits vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg. Im Rahmen des Verfahrens wurde u.a. die Bundeswehr (Zentrale Untersuchungsstelle der Bundeswehr für Technische Aufklärung sowie das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) beteiligt. Letzteres hatte Bedenken geäußert, dass von der Photovoltaikanlage Beeinträchtigungen durch die Freiraumabstrahlung der Wechselrichter im Frequenzbereich 0-30MHz im Hinblick auf das Antennensystem der Dienststelle (VA Hof) hervorgerufen werden können. Hierzu wurden zwei Messungen durchgeführt. In Kenntnis der Messergebnisse hat die Bundeswehr dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt. Der endgültigen Inbetriebnahme der Anlage wird die Bundeswehr jedoch erst – nach dem Aufstellen und Einsatz der Module – nach einer weiteren Messung zustimmen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die in Anspruch genommenen Flächen hauptsächlich günstige Erzeugungsbedingungen aufweisen und daher gemäß dem Regionalplan Oberfranken-Ost vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen.

#### Als Vorhabenträger tritt auf:

IBC Solar AG  
Am Hochgericht 10  
96231 Bad Staffelstein

Mit genanntem Vertragspartner wurde ein Durchführungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten, welche Basis der Bauleitplanung sind, geschlossen. Der Vertrag regelt u.a. folgendes:

- Beschreibung Planungskonzept
- Details über die Errichtung und Unterhaltung einer Photovoltaik-Anlage
- naturschutzrechtlicher Ausgleich und Pflegekonzept
- vollständige Kostenübernahme der Planungs-, Realisierungskosten
- Gutachten, die für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen Umsetzung notwendig sind (z.B. Blendschutzgutachten, Naturschutzgutachten, etc.)
- Nutzungsdauer und Rückbau
- Auflagen der Bundeswehr

#### Bauleitplanverfahren

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 22.10.2018, Nr. 53  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 15.02.2019
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 25.04.2019
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.04.2019 bis einschließlich 10.05.2019  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 18.04.2019

Die im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen) für die Dauer eines Monats.

Bereits im November 2019 wurde dem Stadtrat der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt. Auf Wunsch des Investors wurde die Fortführung des Bauleitverfahrens zu diesem Zeitpunkt jedoch zurückgestellt.

Folgende wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden mit ausgelegt:

- Technischer Umweltschutz vom 26.04.2019
- Untere Naturschutzbehörde vom 17.06.2019
- Amt für Landwirtschaft und Forsten vom 09.05.2019
- Bauernverband vom 10.05.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 11.06.2019 sowie vom 30.10.2019

Darüber hinaus werden folgende Gutachten, die zur Bewertung herangezogen wurden, ausgelegt:

- Kurzstellungnahme zu möglichen Blendwirkungen (IBT 4Light GmbH 2019)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Landschaftsplanung Kraus 2019)
- Prüfbericht Frequenzmessung vom 02.08.2019 sowie Ergänzungsmessung vom 14.10.2019 (TÜV Rheinland 2019)

Weitere umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Nach Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mitsamt den genannten Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die Bürger können Anregungen und Einwendungen zur Planung vorbringen. Die Träger öffentlicher Belange werden nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden werden im Anschluss bewertet und mit einem Vorschlag zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, muss der Bauantrag exakt den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Eine Baugenehmigung für abweichende Vorhaben kann nicht ausgesprochen werden.

#### Beschlussvorschlag:

In Weiterführung des Bauleitverfahrens sind

1. die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) sowie die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB  
**zu billigen**  
  
sowie
2. der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Wölbattendorf“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung mit Umweltbericht  
**zu billigen**  
  
und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Wölbattendorf“  
**zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Flächennutzungsplanänderung (Stand 17.09.2019)
- Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Stand 17.09.2019)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:2000 (Stand 17.09.2019)
- Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand 17.09.2019)
- Beiplan 1 – cef-Maßnahmen, M 1:2000 (Stand 17.09.2019)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
  - VEP1: Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:1000 (Stand 17.09.2019)
- Kurzstellungnahme zu möglichen Blendwirkungen – wird digital zur Verfügung gestellt
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – wird digital zur Verfügung gestellt
- Prüfbericht Frequenzmessung und Ergänzungsmessung – wird digital zur Verfügung gestellt
- Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:
  - Technischer Umweltschutz vom 26.04.2019
  - Untere Naturschutzbehörde vom 17.06.2019
  - Amt für Landwirtschaft und Forsten Münchberg vom 09.05.2019
  - Bauernverband vom 10.05.2019
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 11.06.2019 und vom 30.10.2019

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2020  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 17.02.2020  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 22.01.2020

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel  
Stadtdirektor

(3) Fplan für Billigungs- Auslegungsbeschluss 10\_09\_19  
1.47.98 Beiplan zu CEF-Maßnahmen  
1.47.98 BPlan\_VEP Solarpark Wölbattendorf-Stand 17.09.2019  
1.47.98.1-Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf  
1.47.98-Begründung Bebauungsplan mit Parallelverfahren-17.09.2019-neu  
190228 AS LEM PV Wölbattendorf  
ALF 09\_05\_19  
Bauernverband 10\_05\_19  
Bundeswehr 11\_06\_19  
Bundeswehr 30\_10\_19  
Prüfbericht Ergänzungsmessung TÜV Rheinland\_60296664-002\_report  
Prüfbericht Frequenzmessung TÜV Rheinland 60274931-001\_signed  
PV\_Wölbattendorf\_saP\_12\_08\_19  
TU 26\_04\_19  
UNB 17\_06\_19  
VEP1000\_Wölbattendorf\_17\_09\_2019