

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof:
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark
Wölbattendorf,, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
ZWEITER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
16.06.2020	Bauausschuss	nicht öffentlich
22.06.2020	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 05.06.2020) 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 wurde daher der Flächennutzungsplan bislang im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Weil die Änderung des Flächennutzungsplanes von der Höheren Aufsichtsbehörde genehmigungspflichtig ist und die Ausstellung dieser Genehmigung bis zu drei Monate in Anspruch nehmen kann, hat der Vorhabenträger darum gebeten, bereits jetzt den Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung festzustellen. Dazu wurde eine separate Sitzungsvorlage erstellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen der Photovoltaikanlage zukünftig als Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien (Photovoltaik) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Als Vorhabenträger tritt auf:

IBC Solar AG
Am Hochgericht 10
96231 Bad Staffelstein

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
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates am 17.02.2020, Nr. 1226
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 – 09.04.2020
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ vom 28.02.2020

Erfordernis der zweiten Auslegung:

Die zweite öffentliche Auslegung wird nötig, da die Öffentlichkeit in dem bekanntgemachten Zeitraum nur unzureichend die Gelegenheit hatte, die Planunterlagen einzusehen. Das Bauamt wurde am 18.03.2020 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie für den Publikumsverkehr geschlossen, so dass nur zu etwa einem Viertel des gesetzlichen vorgeschriebenen Zeitraums die Möglichkeit zur Einsichtnahme bestand. Eine telefonische Kontaktaufnahme mit Terminvereinbarung zur Einsichtnahme war jedoch bis zum 20.04.2020 gewährleistet. Die Unterlagen waren auch digital abrufbar, das Baugesetzbuch hat diese Möglichkeit der Einsichtnahme jedoch bisher nur als Ergänzung und nicht als vollwertigen Ersatz zu der physischen Offenlegung vorgesehen.

Mit der Zustimmung des Bundesrates über das am 14. Mai 2020 beschlossene Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) soll nun ermöglicht werden, die Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet zu ersetzen, wenn die jeweilige Auslegungsfrist spätestens mit Ablauf des 31. März 2021 endet und in der Bekanntmachung der Auslegung darauf hingewiesen wird, dass und wo die Veröffentlichung im Internet erfolgt.

Der zweite Grund für die erneute Auslegung sind neu hinzugekommene Flächen für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen, die vom Vorhabenträger erst nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss benannt wurden. Diese Flächen müssen zwingend öffentlich ausgelegt werden um den Behörden und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme diesbezüglich zu geben. Der Durchführungsvertrag wurde um die Flächen ergänzt und liegt unterzeichnet vor.

Der nächste Verfahrensschritt ist die zweite verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB der Planunterlagen für die Dauer von zwei Wochen.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Wölbattendorf“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung mit Umweltbericht
zu billigen

und
2. die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Wölbattendorf“
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:2000 (Stand 05.06.2020)
- Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand 05.06.2020)
- Beiplan 1 – cef-Maßnahmen, M 1:2000 (Stand 05.06.2020)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
 - VEP1: Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:1000 (Stand 05.06.2020)
- 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 16.06.2020
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 22.06.2020
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 04.06.2020
UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

1.47.98 Beiplan zu CEF-Maßnahmen Stand 05-06-2020
1.47.98 BPlan_VEP Solarpark Wölbattendorf-Stand 05-06-2020
1.47.98-Begründung Bebauungsplan Stand 05-06-2020
190228 AS LEM PV Wölbattendorf
200605_VEP-Wölbattend_91x91Freig
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