

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

## **Bauleitplanung der Stadt Hof: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „VEP Solarpark Wölbattendorf“ SATZUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium      |                  |
|------------|--------------|------------------|
| 15.09.2020 | Bauausschuss | nicht öffentlich |
| 21.09.2020 | 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 Bebauungsplan (Stand 24.07.2020) 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, wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch ein separates Verfahren geändert. Die Änderung muss noch durch die Regierung von Oberfranken genehmigt werden und kann bis zu drei Monate ab Antragstellung in Anspruch nehmen. Der Antrag ging am 13.07.2020 bei der Regierung ein.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen im Bereich 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

Mit genanntem Vertragspartner wurde ein Durchführungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten geschlossen. Der Vertrag ist die Basis für die Bauleitplanung und regelt u. a.:

- Auflagen der Bundeswehr bei der endgültigen Inbetriebnahme der Anlage
- Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Artenschutzmaßnahmen
- Kostenübernahme
- Durchführungsverpflichtung
- Rückbauverpflichtung
- Einholung notwendiger Gutachten
- Vorgaben für die Einfriedung und für die Zufahrten zu den Teilanlagen

Der Vertrag wurde bereits vom Vorhabenträger unterzeichnet.

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
6. Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 22.06.2020, Nr. 49
7. Zweite 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 07.07.2020 bis einschließlich 21.07.2020  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ vom 29.06.2020

Zusammenfassung der beschlussmäßigen Prüfung der Stellungnahmen

*Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange*

Im Rahmen der genannten Beteiligungen wurden insgesamt 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sämtliche Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der regulären Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) bezogen sich auf

- Artenschutz, Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen
- Auswirkungen auf Schutzgut Fläche und Boden
- Belange der Landwirtschaft
- Belange der Verteidigung

*Bürger*

Während der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB brachten zwei betroffene Bürger Belange vor.

Die vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich auf

- Grundsätze der Bauleitplanung allgemein
- Belange der Landwirtschaft
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

Den Anregungen konnte nicht vollends entsprochen werden.

*Nachbargemeinden*

Im Rahmen der Abstimmung wurden 2 der Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Berg hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Gemeinde Lichtenberg hat fristgerecht Ihre Stellungnahme abgegeben. Durch die geäußerten Bedenken hätte der Bebauungsplan nicht vollzogen werden können. Lichtenberg war nicht bereit, Flächen ihres Gemeindegebietes für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich bereit zu stellen.

Aufgrund der Intervention der Hofer Bauverwaltung, die grundsätzlich Wert legt auf Kommunikation statt rechtlicher Konfrontation, wurde in Gesprächen zwischen dem Investor und Vertretern der Gemeinde Lichtenberg die Sachlage verdeutlicht und es wurde vereinbart, einen weiteren Beschluss zu diesem Vorhaben fassen zu lassen. Am 24.08.2020 stimmte der Stadtrat in Lichtenberg dem Vorhaben zur Ausweisung von CEF-Flächen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) auf ihrem Gemeindegebiet zu.

Die Dokumentation der Prüfung der Stellungnahmen ist als Abwägung Beschlussbestandteil dieser Sitzungsvorlage. Die Abwägung wurde zugestellt und gilt hiermit als verlesen.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o. g. Bauleitverfahren  
**zu befürworten**
- und
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Solarpark Wölbattendorf“ **als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan (Prüfung der Stellungnahmen)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:2000 (Stand 24.07.2020)
- Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand 24.07.2020)
- Beiplan 1 – CEF-Maßnahmen, M 1:2000 (Stand 24.07.2020)
- Plan 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 24.07.2020)
- Durchführungsvertrag – wird digital zur Verfügung gestellt

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2020  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 21.09.2020  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 08.09.2020

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

(7)Abwägung\_Behandlung der Stellungnahmen 26\_08\_20  
1.47.98-CEF Maßnahmen Entwurf Planungsstand 24.07.2020  
Begründung Bebauungsplan 24\_07\_20  
BPlan Wölbattendorf-Planungsstand 24.07.2020  
Durchführungsvertrag  
Durchführungsvertrag - Anlage 1  
Durchführungsvertrag - Anlage 2  
Durchführungsvertrag - Anlage 3  
Durchführungsvertrag - Anlage 4  
Durchführungsvertrag - Anlage 5  
Durchführungsvertrag - Anlage 6  
VEP\_E6\_200724