

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof;****1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch)****2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Solarpark Kläranlage,, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB****BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium                       |                  |
|------------|-------------------------------|------------------|
| 17.03.2021 | Umwelt- und Planungsausschuss | nicht öffentlich |
| 22.03.2021 | Stadtrat                      | öffentlich       |

Vortrag:Lage des Plangebietes:

Das betroffene Gebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Hof, westlich der Kläranlage des Abwasserverbands Saale und östlich der Bahnlinie Hof- Leipzig und zum Gewerbegebiet Leopoldstraße. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. 98/0, Teilflächen der Flur-Nr. 98/2 Gemarkung Hofeck und Teilflächen der Flur-Nr. 2147/5, Gemarkung Hof. Es umfasst eine Größe von ca. 5,4 ha. Die genaue Abgrenzung und die betroffenen Flurnummern sind aus dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger, die Fünfte Prisol GmbH und Co KG, Ziegetsdorfer Straße 109, 93051 Regensburg, beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Gewinnung, Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie aus Sonnenlicht. Bei der geplanten Anlage handelt es sich um einen Standort nach § 37 Abs. 1 Nr. 3c EEG 2017 (Flächen, die längs von Schienenwegen liegen, und in einer Entfernung von bis zu 110 m vom äußeren Rand der Bahnlinie errichtet werden), bei dem der Gesetzgeber durch die Lage von einer gewissen Vorbelastung ausgeht. Nach Norden und Osten grenzen ein asphaltierter Fuß- und Radweg sowie daran anschließend die tiefer liegende Kläranlage an. Im Südosten begrenzen einige Gehölzstreifen und im Süden Grünland den Geltungsbereich. Von der zweiten geplanten Anlage „Sondergebiet 2 – Am Umspannwerk“ wird nach Rücklauf aus der frühzeitigen Beteiligung abgesehen, da aufgrund von Baubeschränkungsauflagen (Bundesstraße B2, Ausbau und Errichtung eines Kreisverkehrs) die beplanbare Fläche nicht mehr ausreichend groß ist. Aus diesem Grund wurde die Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von „VEP Solarpark Kläranlage und Umspannwerk“ in „VEP Solarpark Kläranlage“ abgeändert.

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. 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 Ramppfählen 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. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt direkt auf dem Grundstück.

Die Zufahrt erfolgt von Norden über Unterkotzau, die Saalestraße, durch die Bahnunterführung und im weiteren Verlauf über den Flurweg mit der Flur-Nr. 2147/5 Gemarkung Hof. Für den Baustellenverkehr wird in Absprache dem Fachbereich Tiefbau der vorhandene Radweg in südlicher Richtung genutzt (Flurnummer 97/2 Gemarkung Hofeck sowie 2147/5 Gemarkung Hof). Die Flurnummern 2147/5 sowie 97/2 sind als öffentlicher Feld- und Wiesenweg 7014 „Unterkotzauer Weg“ (Feldweg) gewidmet. Da dieser Zufahrtsweg außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist ein gesonderter Gestattungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hof (Fachbereich Tiefbau) abzuschließen.

Als Vorhabenträger tritt auf:

Fünfte PRISOL Projekt GmbH & Co KG  
Ziegetsdorfer Straße 109  
93051 Regensburg

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- und Realisierungskosten
- Gutachten, die für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen Umsetzung notwendig sind (z.B. Blendschutzgutachten, Naturschutzgutachten, etc.)
- Nutzungsdauer und Rückbau

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 27.08.2019, Nr. 382.  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 17.10.2019
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 07.07.2020
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.07.2020 bis 17.07.2020  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 02.07.2020

Von der zweiten geplanten Anlage „Sondergebiet 2 – Am Umspannwerk“ wird nach Rücklauf aus der frühzeitigen Beteiligung abgesehen, da aufgrund von Baubeschränkungsauflagen (Bundesstraße B2, Ausbau und Errichtung eines Kreisverkehrs) die beplanbare Fläche nicht mehr ausreichend groß ist.

Folgende wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden mit ausgelegt:

- Technischer Umweltschutz vom 17.07.2020
- Untere Naturschutzbehörde vom 13.08.2020

Zudem werden folgende Gutachten, die zur Bewertung herangezogen wurden, ausgelegt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Blank & Partner vom 07.04.2020)
- Pflegekonzept (Blank & Partner vom 09.12.2020)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Lichtimmission (IBT 4Light GmbH vom 11.11.2020)

Stellungnahmen von Bürgern, Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange, die die Planung in Frage stellen sind nicht eingegangen.

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

### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

sowie

2. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kläranlage“ und der Begründung mit Umweltbericht

**zu billigen**

und

3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kläranlage“

**zu beschließen.**

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 17.03.2021  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 22.03.2021  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 04.03.2021

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

1\_Fplan-Billigungs-Auslegungsbeschluss\_Stand-09-12-2020

10.1 Umweltrelevante Stellungnahme Technischer Umweltschutz vom 17.07.2020

10.2 Umweltrelevante Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 13.08.2020

2\_Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Stand 09.12.2020)

3\_Bebauungsplan, M 1\_1.500 (Stand 09.12.2020)

4\_Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand 09.12.2020)

5\_Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.12.2020

6\_Bestandsplan vom 09.12.2020

7\_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Firma Blank & Partner vom 07.04.2020 inkl. Lageplan

8\_Pflegekonzept der Firma Blank & Partner vom 09.12.2020

9\_Gutachterliche Stellungnahme zur Lichtimmission der Firma IBT 4Light GmbH vom 11.11.2020