



MARKTGEMEINDE WIESAU

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Photovoltaikanlagen Sonnen- energie Wiesau“

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“

Projekt-Nr.

22072-3

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: EPO; 30.05.2023

Datum

09.06.2023



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	2
3. Übergeordnete Vorgaben	3
3.1. Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplan	3
3.3. Bestehende Bebauungspläne	3
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	3
4. Verfahren	4
5. Standortwahl / Standortalternativenprüfung	4
6. Art und Umfang des Vorhabens	5
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
7.2. Maß der baulichen Nutzung	6
7.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
7.4. Nebenanlagen.....	6
7.5. Verkehrsflächen	6
7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
7.7. Anpflanzen von Sträuchern	7
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	7
8.1. Einfriedungen.....	7
9. Flächenbilanz	8
Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage der Planflächen.	2
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Wiesau.....	3
Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	8

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Marktgemeinde Wiesau plant die M-S.P. energy-Projekt GmbH auf vier Standorte verteilt das Vorhaben Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis aus Gründen des Klimaschutzes, da durch die Errichtung eines Solarparks die Möglichkeit zur Erzeugung regenerativer Energien gefördert wird.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Die vier Planflächen liegen nördlich bzw. südöstlich der Marktgemeinde Wiesau, im Landkreis Tirschenreuth. Betroffen sind die folgenden Flurstücke (t = teilweise):

Planfläche	Flurstück Nr.	Fläche
A	2750 (t)	24.443 m ²
B	2132/1 (t), 2133(t), 2135 (t), 2137(t)	50.290 m ²
C	874 + 875	20.402 m ²
D	860	52.320 m ²

Planfläche B betrifft hierbei mehrere Flurstücke teilweise, dies resultiert aus einem aktuell geplanten Umbau der anliegenden Straße, welcher noch vor Errichtung des Solarparks durchgeführt wird. Der Geltungsbereich dieses Standortes wurde an die neue Planung angepasst.

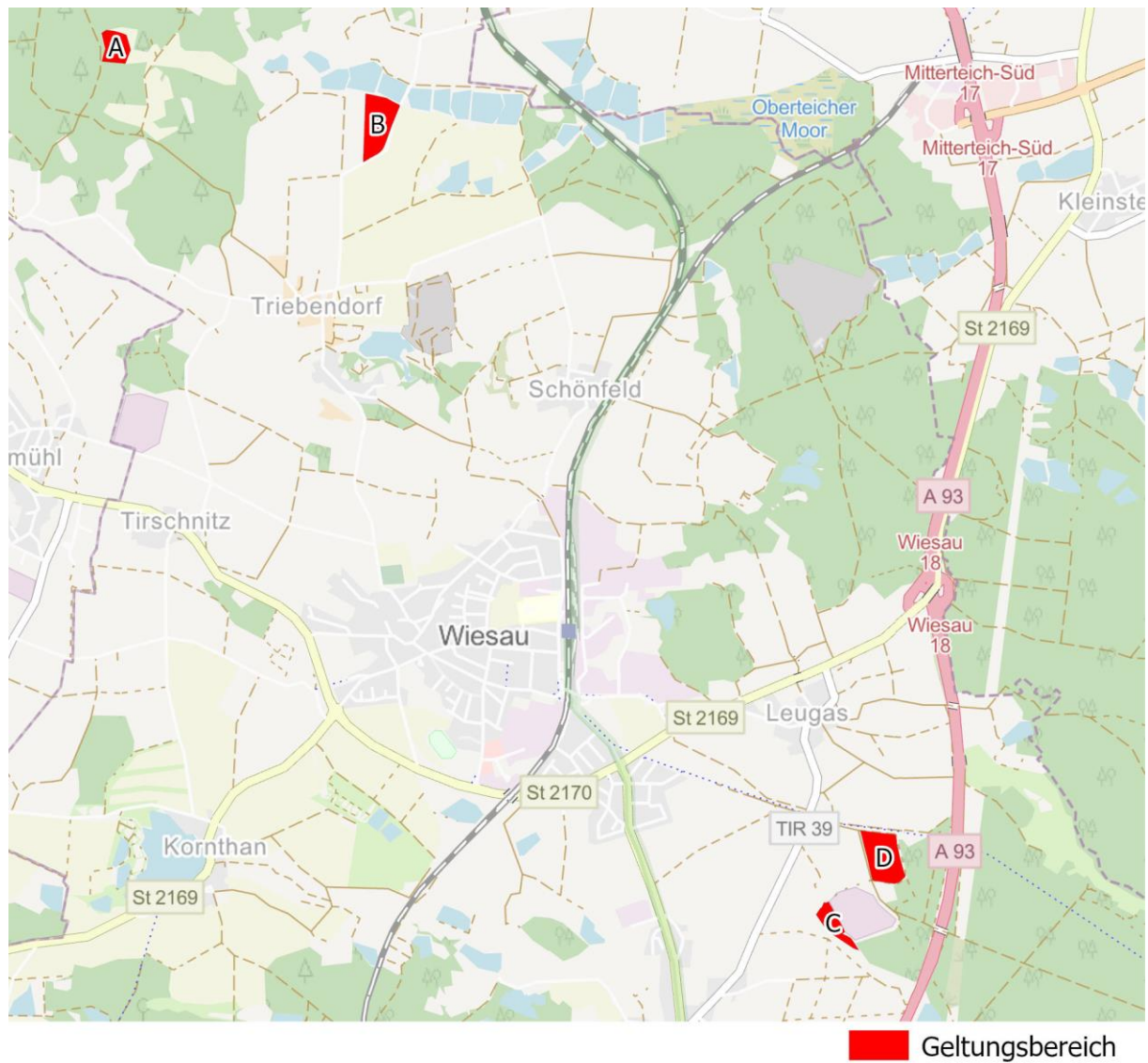


Abb. 1: Lage der Planflächen.
(Quelle topografische Karte OSM)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt durch anliegende Straßen bzw. Wirtschaftswege.

Die Flächen A, B und C grenzen zudem teilweise an bestehende Waldflächen an. Die Planflächen C und D grenzen teilweise an die bestehende Photovoltaikanlage „Wiesau Schönhaid“.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stand: 01.06.2022) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen ist. Wiesau selbst ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung des Solarparks nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

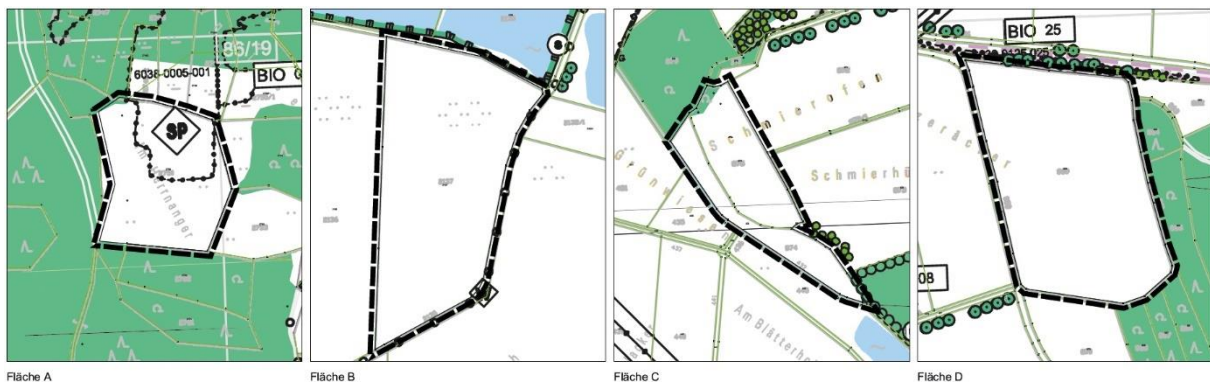


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Wiesau.
(Quelle: Markt Wiesau, Stand 2006)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für alle vier Planflächen Flächen für die Landwirtschaft überwiegend dar. Die Darstellung eines Biotopes in Planfläche A ist inzwischen obsolet. Das ebenso in Planfläche A dargestellte Allgemeine Schwerpunktgebiet Naturschutz ist mit der Nutzung als Solarpark an dieser Stelle vereinbar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die Errichtung eines Solarparks möglich ist.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Naturpark „Steinwald“ erstreckt sich über den westlichen Teil der Marktgemeinde Wiesau und damit auch über den Geltungsbereich der Planflächen A und B des Bebauungsplans

„Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau“. Die Planfläche A liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „LSG-00568.01 LSG innerhalb des Naturparks Steinwald (ehemals Schutzzone)“, Planfläche B grenzt daran an.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und die Verlegung von Kabeln besteht gem. § 7 der Naturpark-Rechtsverordnung ein Erlaubnisvorbehalt. Die Untere Naturschutzbehörde im Landkreis Tirschenreuth wird dazu im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Nördlich an die Planfläche C grenzt das gesetzlich geschützte Biotop „6039-1045 Hecken an der Bahnlinie bei Wiesau“. Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind zu vermeiden.

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen näherer Umgebung sind keine weiteren rechtlich geschützten Gebiete (z. B. Natura 2000, Naturschutzgebiet, Naturdenkmale, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete etc.) vorhanden. Ökokontoflächen, Boden- oder Baudenkmäler sind ebenfalls nicht betroffen (Bayernatlas, Datenabruf 09.11.2022).

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Das geplante Vorhaben Photovoltaikanlagen Sonnenenergie Wiesau befindet sich in einem sogenannten landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet. Damit besteht gem. dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) ein garantierter Vergütungsanspruch. Der

Jahresmittelwert der Globalstrahlung beträgt 1045 bis 1059 kWh/m² (Energie-Atlas Bayern Datenabruf 11.11.2022).

Die vorliegende Planung berücksichtigt neben diesen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch den unmittelbaren Anschluss der Planflächen C und D an einen bereits bestehenden Solarpark, die Lage außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen und die gesicherte Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger. Weitere realisierbare Planungsalternativen bestehen in der Marktgemeinde Wiesau für den Vorhabenträger derzeit nicht.

Gemäß LEP-Grundsatz 6.2.3 sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Die Flächen C und D schließen direkt an einen bestehenden Solarpark an, Fläche B direkt an der Gemeindeverbindungsstraße Triebendorf-Oberteil, welche derzeit auch im Bereich des geplanten Solarparks umgebaut werden soll. Fläche A stellt keinen typischen vorbelasteten Standort dar. Allerdings wird die Fläche derzeit als Intensivgrünland genutzt, besitzt aber eine sehr geringe Ertragsfähigkeit. Weiterhin ist sie von Gehölzstrukturen umgeben, so dass hier keine freien Kaltluftbahnen entstehen und auch keine positiven Sichtbeziehungen vorhanden sind. Daher ist eine Umnutzung der Fläche im Sinne der Erzeugung regenerativer Energie als positiv zu betrachten. Darüber hinaus stehen, wie oben bereits beschrieben, kein weiteren realisierbaren Planungsalternativen zur Verfügung.

6. Art und Umfang des Vorhabens

In den Geltungsbereichen ist die Errichtung eines umzäunten Solarparks geplant. Die Erschließung ist über die anliegenden Straßen bzw. Wirtschaftswege geplant. Die Art der verwendeten Solarmodule (inklusive Standort und Maße) werden nicht festgesetzt, um hier variabel auf die zum Baubeginn am Markt tatsächlich verfügbaren Bauteile reagieren zu können.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem Vorhaben zur Errichtung eines Solarparks.

Aufgrund der fluktuierenden Verfügbarkeit und des rapiden technischen Fortschritts bei Solarmodulen werden planerisch zwar Module dargestellt, die genauen Standorte und Maße bleiben jedoch absichtlich frei. So wird garantiert, dass die zum Zeitpunkt des Baubeginns verfügbaren und technisch besten Module genutzt werden können. So sind prinzipiell alle Module zulässig, welche den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Ohne eine entsprechende variable Bebauungsmöglichkeit müsste bei jeder Anpassung der Modulplanung auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden die maximale Höhe der baulichen Anlagen, der Mindestbodenabstand, die Neigung und die Ausrichtung der Solarmodule sowie die maximale überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen der aktuellen Planung des Solarparks und dienen gleichzeitig als Grenzwerte. Dies ist notwendig, um die wesentliche Gestaltung des Solarparks zu sichern, da es wie oben beschrieben möglich ist, dass beispielsweise kurzfristig andere Solarmodule genutzt werden müssen.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Ausweisung entspricht der aktuellen Planung des Solarparks und ermöglicht eine Umfahrung der Solarmodule für Wartung der Module und Pflege der Hecken.

Zu Waldflächen wird ein Abstand von mind. 10 m eingehalten. Da durch den Waldbestand verursachte Sachschäden (z.B. Kronenbruch, Sturmwurf bei stärkeren Stürmen) nicht auszuschließen sind ist vor Baubeginn zu sichern, dass der Waldeigentümer für etwaige Schäden am Solarpark nicht zur Haftung herangezogen werden kann. Da dies nicht über den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden kann, wird ein Hinweis aufgenommen, welcher die Notwendigkeit einer im Grundbuch gesicherte Haftungsverzichtserklärung enthält.

7.4. Nebenanlagen

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung untergeordneten Nebenanlagen des Solarparks.

Transformatoren sind wesentlicher Bestandteil eines Solarparks, die Möglichkeit zur Errichtung von Stromspeichern ist insbesondere zur zukünftigen Sicherung der ganztägigen Stromversorgung immer wichtiger. Wenn die Flächenpflege mittels Beweidung durch Schafe erfolgt, ist die Möglichkeit zur Errichtung eines Unterstandes für die Tiere notwendig.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb des Baufensters ermöglicht eine freie Positionierung auf dem gesamten Baugrundstück. Dies ist notwendig, da beispielsweise Stromspeicher erst später hinzukommen können. So kann die Positionierung bedarfsgerecht erfolgen.

Nebenanlagen für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Transformatoren oder Stromspeicher dürfen hierbei nicht innerhalb der Waldabstände errichtet werden. Ebenso ist der mögliche überschwemmungsgefährdeten Bereich von Nebenanlagen freizuhalten.

7.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung wird die Befestigung des Eingangsbereichs der einzelnen Teilflächen des Solarparks gesichert.

7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

7.7. Anpflanzen von Sträuchern

Die festgesetzten Hecken dienen als Sichtschutz und verringern die optische Wirkung des Solarparks nach außen.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Einfriedungen

Die Festsetzung ermöglicht die geplante und für den Solarpark notwendige Umzäunung. Weiterhin wird gesichert, dass der Zaun Kleintiere nicht behindert und dass kein blickdichter Zaun, welcher eine optische Barrierewirkung entfalten würde, entstehen kann.

Da sich der Solarpark in einer Region mit Bestand an Wölfen befindet, darf der Zaun abweichend von den Festsetzungen zur Durchlässigkeit ausnahmsweise auch wolfsabweisend hergestellt werden, sofern die Fläche beweidet wird. Somit soll dem Riss von Schafen vorgebeugt werden.

Innerhalb des möglichen Überschwemmungsgefährdeten Bereichs des bestehenden Gewässers III. Ordnung, welches westlich von Teilfläche C verläuft, sind Einfriedungen nicht zulässig, da sich hier bei einem möglichen Hochwasser Kleinteile im Zaun verfangen und somit den Hochwasserabfluss behindern könnten.

9. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Planfläche A	Fläche	Anteil
Sondergebiet	24.443 m ²	100 %
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	0 m ²	0 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	24.443 m²	100 %
Planfläche B	Fläche	Anteil
Sondergebiet	48.340 m ²	96,1 %
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	1.950 m ²	3,9 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	50.290 m²	100 %
Planfläche C	Fläche	Anteil
Sondergebiet	20.402 m ²	100 %
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	0 m ²	0 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	20.402 m²	100 %
Planfläche D	Fläche	Anteil
Sondergebiet	50.913 m ²	97,3 %
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	1.407 m ²	2,7 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	52.320 m²	100 %