



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 03.01.2022
Vorlagen-Nr.: BV/002/2022

Bebauungsplan Nr. 61 26 328 und Änderung des Flächennutzungsplanes unter Nr. 20 03 Ä32 "Photovoltaikanlage Breite Wiesen mit Änderung und Erweiterung Dürre Wiesen"

Hier: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

03.02.2022

Sachstandsbericht:

I. Anlass der Planung

Am 09.03.2020 wurde durch den Stadtrat der Stadt Weiden mit Beschlussnr. 16 der Bebauungsplan Nr. 61 26 323 „Photovoltaikanlage Dürre Wiesen“ als Satzung beschlossen. Nach Abschluss des Baus der Freiflächen-Photovoltaikanlage hat der Vorhabenträger Interesse an einer Erweiterung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen nördlich Neunkirchen bekundet.

Des Weiteren hat ein weiterer potenzieller Investor für eine unmittelbar westlich angrenzende Fläche ebenfalls angefragt, ob eine Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an diesem Standort möglich wäre.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.04.2021 ein Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen als sonstiges städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die angefragten Flächen befinden sich gemäß dem Konzept in einem Bereich mit „guter Eignung“, aufgrund der Prägung des Gebiets durch Vorbelastungen in Form der vorhandenen Freiflächen-PV-Anlage, einer 110 kV-Freileitung, der Bahnlinie und des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets Weiden-West-III.

Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs wurde im Rahmen von Gesprächen mit den beiden potenziellen Investoren abgestimmt, dass eine gemeinsame Entwicklung des Geländes und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes favorisiert wird.



Es soll daher insoweit zwei Vorhabenträger geben:

*WIMO GmbH
Hüttenerstraße 46
92708 Mantel*

Für die Bestandsanlage auf dem FSt.Nr. 601 (Gemarkung: Neunkirchen) und die geplante Erweiterung im Bereich „Dürre Wiesen“ auf dem FSt.Nr. 602 (Gemarkung: Neunkirchen)

und

*Ip³ | Ingenieure mit Partner GmbH
Dr.-Pfleger-Straße 34
92637 Weiden*

Für die geplante Errichtung von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den FSt.Nrn. 604, teilw., 606, teilw. und 607, teilw. (Gemarkung: Neunkirchen)

Die Vorhabenträger haben im Innenverhältnis und auf eigene Rechnung das Planungsbüro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten (Marktplatz 1, 92536 Pfreimd) mit den weiteren Planungsschritten beauftragt.

In Einvernehmen mit den Vorhabenträgern wird die Wahl des Angebotsbebauungsplans in Kombination mit dem Abschluss eines/mehrerer städtebaulicher Verträge favorisiert. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände zwischen Ip³ und der WIMO GmbH sowie der von Ip³ gewünschten niedrigen Regelungsdichte des Bebauungsplans ist das Stadtplanungsamt zu dem Schluss gekommen, dass das Instrument des Angebotsbebauungsplanes im vorliegenden Fall zu bevorzugen ist.

Pachtverträge mit den Grundstückseigentümern wurden bisher lediglich durch die WIMO GmbH vorgelegt. Dies steht von Seiten Ip³ noch aus. Einspeisezusagen der Stromnetzbetreiber wurden durch beide Vorhabenträger bereits vorgelegt.

I. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Neunkirchen bei Weiden und umfasst folgende Grundstücke:

FSt.Nrn. 601, 602, 604 (in Teilen), 606 (in Teilen), 607 (in Teilen), 569 (in Teilen) und 494 (in Teilen).

Bei dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (Nr. 20 03 Ä32) wird auf die Darstellung des FSt.Nr. 494 verzichtet, da hier lediglich untergeordnet eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen dieser Art nicht dar, da es sich hier nicht um Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) handelt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 102.340 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs (Bebauungsplan bzw. Änderung Flächennutzungsplan) kann des Weiteren den in der Anlage dargestellten Lageplänen entnommen werden.



II. Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich der Flur-Nr. 601 der Gemarkung Neunkirchen b. Weiden wurde durch den Vorhabenträger, die WIMO GmbH, Hüttener Straße 46, 92706 Mantel, eine Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage „Dürre Wiesen“ errichtet. Nunmehr ist geplant, die Anlage „Dürre Wiesen“ im Bereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern und auf das Grundstück Flur-Nr. 602 der Gemarkung Neunkirchen b. Weiden zu erweitern.

Zudem ist die Errichtung einer weiteren Freiflächen-Photovoltaikanlage mit der Bezeichnung „Breite Wiesen“ im unmittelbaren westlichen Anschluss auf den Grundstücken Flur-Nrn. 604, 606 und 607 der Gemarkung Neunkirchen bei Weiden (jeweils Teilflächen) geplant.

Details können den in der Anlage dargestellten Dokumenten entnommen werden.

III. Anwendung des Regelverfahrens

Die Anwendungsbereiche der Vorschriften zum vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB), zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) und zum Verfahren bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) sind jeweils nicht eröffnet, weshalb im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB der Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden soll.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist bisher (abgesehen von Flur-Nr. 601 der Gemarkung Neunkirchen b. Weiden, 30. Änderung zu Sondergebiet) im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d. OPf. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird der Flächennutzungsplan unter der Nr. 20 03 Ä32 im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert und Sonderbauflächen dargestellt werden.

Personelle Auswirkungen:

Keine personelle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens, Folgekosten wie bspw. erforderliche Umbau-/ resp. Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, etc.) sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Dies ist in dem des Weiteren erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Verwaltung entstehen Sachkosten (z.B. Kopien insbes. für die Durchführung von Verfahrensschritten). Des Weiteren wird städtisches Personal bei der Verfahrensbegleitung beansprucht. Derartige Kosten sind regelmäßig nicht auf die Vorhabenträger abwälzbar, da es sich meist um hoheitliche Tätigkeiten handelt, welche der Stadt vorbehalten sind und nicht auf private Dritte übertragbar sind (z.B. die letztverantwortliche Prüfung von Unterlagen und Stellungnahmen im Verfahren, die Fassung aller förmlichen Beschlüsse, Ausfertigung des Plans, Vorlage des Plans bei der höheren Verwaltungsbehörde, ortsübliche Bekanntmachungen).

Des Weiteren entstehen der Verwaltung insbes. Personalkosten für Erarbeitung und Verhandlung des städtebaulichen Vertrags.



Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 328 „Photovoltaikanlage Breite Wiesen mit Änderung und Erweiterung Dürre Wiesen“ und die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans unter Nr. 20 03 Ä32 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Ziel der Bauleitplanung ist es, die bestehende Photovoltaikanlage „Dürre Wiesen“ im Bereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern und auf das Grundstück Flur-Nr. 602 der Gemarkung Neunkirchen b. Weiden zu erweitern. Zudem ist die Errichtung einer weiteren Freiflächen-Photovoltaikanlage mit der Bezeichnung „Breite Wiesen“ im unmittelbaren westlichen Anschluss vorgesehen.
2. Der Geltungsbereich (vgl. Lagepläne in Anlage 1 und 2) ist wie folgt abgegrenzt: FSt.Nrn. 601, 602, 604 (in Teilen), 606 (in Teilen), 607 (in Teilen), 569 (in Teilen) und 494 (in Teilen)
3. Wesentlicher Planinhalt der Bauleitpläne ist:
 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:
 - a) Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
 2. Bebauungsplan:
 - a) Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 11 BauNVO
 - b) Festsetzung einer GRZ von 0,5 und 0,6 in SO1 bzw. SO2
 - c) Festsetzung des Höchstmaßes von Gebäuden (Gebäudehöhe)
 - d) Festsetzung von Baugrenzen
 - e) Festsetzung von Erschließungsflächen, Ausgleichsflächen
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (einschl. Begründung), der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (einschl. Begründung) wird jeweils in der Fassung vom 17.01.2022 gebilligt. Den Begründungen wird zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit ist über die Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags vorzunehmen. Der Vertrag soll insbesondere folgende Inhalte umfassen (Regelungen zu Planungskosten, Bau/- Betriebspflicht, Rückbauverpflichtung nach Nutzungsaufgabe, Vertragliche Regelungen zur Durchführung und den Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen).
7. Eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung ist durch die geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen nur unter großen Anstrengungen möglich. Die Unterlagen werden daher im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 2 - Geltungsbereich Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 3 - Planzeichnung zu Bebauungsplan Nr. 61 26 328 i.d.F. vom 17.01.2022



Anlage 4 - Begründung zu Bebauungsplan Nr. 61 26 328 i.d.F. vom 17.01.2022

Anlage 5 - Planzeichnung zu Änderung Flächennutzungsplan Nr. 20 03 Ä32 i.d.F. vom 17.01.2022

Anlage 6 - Begründung zu Änderung Flächennutzungsplan Nr. 20 03 Ä32 i.d.F. vom 17.01.2022

Anlage 7 - Bestandsplan Nutzung und Vegetation i.d.F. vom 17.01.2022

Anlage 8 - Lageplan der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.d.F. vom 17.01.2022