

STADT MITTERTEICH

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet „Projekt Solarpark Oberteich, bei der Bahn II“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets für Sonnenenergienutzung greift die Ziele des Erneuerbare-Energien-Gesetz auf, die Produktion von Strom aus regenerativen Quellen bis zum Jahr 2030 auf mindestens 80 % zu steigern.

Die Standortwahl erfolgte auf Grundlage einer Anfrage eines Projektträgers an die Stadt, der auf dem Standort eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten möchte. Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortsteils Oberteich an der Bahnlinie Hof-Regensburg. Die Planfläche ist über die Gemeindeverbindungsstraße Oberteich-Triebendorf zu erreichen. Entlang der Bahnlinie verläuft nur westlich ein ausgebauter Flurweg, östlich der Bahnlinie verläuft kein begleitender Weg. Die Fläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren erfolgt und wurde bereits genehmigt und am 17.10.2024 bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 8,45 ha (Sondergebiet 7,87 ha, Grünfläche Bepflanzung 0,32 ha, Grünfläche Grünweg 0,16 ha, Verkehrsfläche 0,015 ha und 0,1 ha Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Pfliegeweg und Feuerwehrezufahrt) und ist derzeit ackerbaulich genutzt. Umliegend befinden sich Hecken, Acker- und Waldflächen, Feldgehölze, Feldwege sowie unzählige bewirtschaftete intensive Teichanlagen. Östlich der Eingriffsfläche werden die aufgrund der Feldlerche und Wiesenschafstelze notwendigen CEF-Maßnahmen auf einer 4 ha großen Ausgleichsfläche, über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden wies darauf hin, dass eine Existenz von flächenhaften Dränagen nicht gewünscht ist. Da die landwirtschaftliche Nutzung künftig wegfällt und damit regelmäßige Befahrbarkeit nicht mehr erforderlich sein wird, soll geprüft werden, ob die Dränagen unter den Modulen außer Funktion gesetzt werden können. Nach Abwägung kam der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass für eine Funktionserhaltung der vorhandenen Drainagen sowie für die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung nach Rückbau der Anlage, die vorhandenen Drainagen nicht außer Funktion gesetzt werden sollten.

Die DB AG – DB Immobilien forderte, eine Anordnung der Module, sodass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden kann. Daraufhin wurde ein Blendgutachten beauftragt, wodurch mögliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Zudem weisen sie darauf hin, dass bedingt durch steigende Zugzahlen, es zu einem erhöhten Lärmpegel kommen wird. Des Weiteren wird ergänzt, dass sich im näheren Umfeld ein Streckenfernmeldekabel + Muffe, zu welchem ein

Schutzabstand von 2,0 m eingehalten werden muss, befindet. Aufgrund der Baugrenze von 3 m ist der Schutzabstand generell gegeben.

Der Kreisbrandrat gab allgemeine Hinweise ab. Hier wurde u. a. erwähnt, dass die PV-Freiflächenanlage ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein muss. Zudem ist bei Sackgassen darauf zu achten, dass die sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Die Hinweise wurden im Teil C des Bebauungsplans mit aufgenommen. Die Regelungen zum Brandschutz erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Verantwortlich für den Nachweis und die Umsetzung des Brandschutzes ist der Projektträger, hierzu liegt ein Brandschutzkonzept vor.

Das Landratsamt Tirschenreuth SG 210 Bauverwaltung brachte eine mögliche Festsetzung zur Regelung des Rückbaus der Anlage vor. Zudem soll begründet werden, weshalb Nebengebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig sind. Da es derzeit nicht Ziel des Plangebers ist, einen bestimmten Zeitpunkt einer möglichen Nutzungsaufgabe vorzusehen, ist es ausreichend, Regelungen zum Rückbau im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Nebengebäude sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig, da diese nicht überbaubaren Flächen an der Westseite für die mögliche Rettungszufahrt sowie für die Zugänglichkeit des angrenzenden Weihers freigehalten werden sollen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten schlägt vor, eine wolfssichere Zäunung vorzusehen. Eine wolfssichere Einzäunung obliegt dem Projektträger. Zudem fordern sie, dass die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen gewährleistet bleiben müssen. Eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche bis an die Grenzen hin soll weiterhin möglich sein. Die bestehenden Zufahrten bleiben erhalten, somit sind die Zugänge zu den angrenzenden Flurstücken weiterhin uneingeschränkt möglich. Ein Mindestabstand des Zauns von 0,75 m entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Es wird ebenfalls ein Rückbau bzw. eine Regelung zur ursprünglichen Bewirtschaftung der Fläche gefordert. Zum Rückbau werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Es werden Hinweise zur Verwendung von Aufständern ohne zinkhaltige Elemente vorgetragen. Entsprechende Hinweise hierzu finden sich umfangreich im Teil C (Hinweise) der Bebauungsplanunterlagen. Weitere allgemeine Hinweise wurden zu Drainagen, Heckenpflanzung und zur Behinderung landwirtschaftlicher Flächen während des Baus gegeben.

Das Landratsamt Tirschenreuth Sachgebiet 230, Untere Naturschutzbehörde, fordert, die im BP festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch im FNP festzusetzen. Wird nicht ergänzt, da der FNP keine Festsetzungen enthält.

Zudem wird eine Heckenbreite von mind. 5 m gefordert. Die Heckenpflanzungen werden auf einer Breite von 3 bis 5 m vorgesehen. Die Stadt und der Planverfasser sind der Meinung, dass auf einer Breite von 3 bis 5 m eine entsprechende ökologische Wirkung erzielt werden kann weshalb keine Änderungen notwendig sind.

Es wird angebracht, dass zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild, eine größere Pflanzqualität (Mindestgröße) ergänzt werden sollte. Pflanzungen wachsen jedoch besser an, wenn diese jünger sind. Aus wirtschaftlichen Gründen und dem Fakt, dass 30 cm größere Pflanzen nicht gleich eine dichtere und schnellerwachsende Hecke zur Folge haben, sind keine Planänderungen veranlasst.

Es wird von der Behörde ergänzt, dass der Leitfaden zur Eingriffsregelung nicht korrekt angewendet wird. Der Leitfaden dient nur als Orientierungshilfe, gleichwohl sind auch andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anwendbar. In der Gesamtabwägung kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich sind. Des Weiteren wird von der Behörde gefordert, den Modulabstand auf mind. 0,8 m zum Boden zu erhöhen. Ein Mindestabstand von 0,7 m von Unterkante Modul zur Geländeoberkante wird seitens der Stadt / Planverfasser als ausreichend erachtet, um eine entsprechende Belichtung für die Entwicklung eines artenreichen Rasens zu gewährleisten.

Es wird ergänzt, dass ausschließlich insektenfreundliches Mähwerk festzusetzen ist. Da es sich hierbei um eine unbestimmte Festsetzung handeln würde, wurde davon abgesehen. Die Behörde weist darauf hin, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen verbindlich festzusetzen sind. Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

Weitergehende Regelungen zur Rückbauverpflichtung und Folgenutzung werden gefordert. Regelungen zum Rückbau werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Regelung zur Folgenutzung ist nicht erforderlich. Die Behörde teilt mit, dass zwischen den Flächenangaben von BP und FNP eine gewisse Diskrepanz vorliegt. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Der BP darf trotz seiner Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht widersprechen, dies ist im vorliegenden Bereich „Oberteich II“ nicht der Fall. Die minimale Differenz von Maßangaben rührt auch aufgrund der Wahl der unterschiedlichen Maßstabsebenen zwischen BP und FNP.

Seitens der Verwaltung äußert sich das SG 22 Beiträge / Liegenschaften, zur klaren Regelung, ob die Erschließungsfläche privat oder öffentlich ist. Im BP sind die Verkehrsflächen festgesetzt, es wird damit nicht festgesetzt, ob es sich um eine private oder öffentliche Fläche handelt. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Erschließung über die nördlich bestehende öffentliche Straße erfolgt. Entlang der Ostgrenze ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Pflweg und Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Zudem werden Empfehlungen zur Benennung der Zufahrten als Grundstückszufahrten, aufgrund beitragsrechtlicher Folgen, gegeben. Planänderungen sind nach Abwägung nicht veranlasst. Im städtebaulichen Vertrag wurden Regelungen zu Erschließungsmaßnahmen aufgenommen.

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung westlich des Ortsteils Oberteich.

Der Gesamtumfang des geplanten Sondergebiets mit Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung umfasst einschließlich Straßen und Grünflächen ca. 8,45 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die Produktion von Strom aus regenerativen Quellen bis zum Jahr 2030 auf 80 % zu steigern.

Im bisher als Ackerfläche, landwirtschaftlich genutzten Planungsbereich wurden bei Kartierungen im Jahr 2023 die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze vorgefunden, weshalb ein Ersatzlebensraum auf dem Flurstück 793, Gemarkung Pechbrunn, hergestellt wird.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine zukunftsorientierte nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Mitterteich, den 1.6. FEB. 2026

Stadt Mitterteich



.....

Stefan Grillmeier, 1. Bürgermeister

