

Einladung

für die am Donnerstag, 04.03.2010 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.

Tagesordnung

1. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Änderung der Niederschrift über die 1. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.01.2010, Tagesordnungspunkt 1

2. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 14.01.2010.

3. Stadtplanungsamt

Baulinienplan Nr. 60/61 26 107 für das Gebiet Scheiben-, Sebastian-, Gabelsberger- und Söllnerstraße
Aufhebung des Bebauungsplans

Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 16.09.2009, Vorschlags-Nr. 80
Vorgang Stadtrat vom 05.10.2009, Beschluss-Nr. 139

4. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 271 „Für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie nördlich des Steinweges und südlich des Grundstücks Flst.Nr. ...“
Aufhebung des Bebauungsplans

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 16.09.2009, Vorschlags-Nr. 83
Vorgang Stadtrat vom 05.10.2009, Beschluss-Nr. 142

5. Stadtplanungsamt

**23. Änderung des Flächennutzungsplans.
Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ...
Gmkg. Neunkirchen**

Abwarten des Ergebnisses der Studie „Fotovoltaik“ für das Stadtgebiet.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.10.2009, Vorschlags-Nr. 93
Vorgang Stadtrat vom 30.11.2009, Beschluss-Nr. 161**

6. Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 61 26 307 „Fotovoltaikanlage Neunkirchen“
Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ...
Gmkg. Neunkirchen**

Abwarten des Ergebnisses der Studie „Fotovoltaik“ für das Stadtgebiet

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.10.2009, Vorschlags-Nr. 93
Vorgang Stadtrat vom 30.11.2009, Beschluss-Nr. 161**

7. Stadtplanungsamt

20. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Fotovoltaik Rothenstadt)

**Abwägung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage nach § 3 (2)
BauGB und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2)
BauGB**

Beschluss der Flächennutzungsplanänderung und der Vorlage zur Genehmigung

Vorgang dazu im Bau- und Planungsausschuss vom 02.12.2009 unter Vorschlags-Nr. 107

Vorgang dazu im Stadtrat vom 21.12.2009 unter Beschluss-Nr. 194

8. Stadtplanungsamt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fotovoltaik bei Rothenstadt

Abwägung über die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Beschluss der Offenlage und der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB unter Vorbehalt

Vorgang dazu im Bau- und Planungsausschuss vom 02.12.2009 unter Vorschlags-Nr. 108

Vorgang dazu im Stadtrat vom 21.12.2009 unter Beschluss-Nr. 195

9. Hoch- und Tiefbauamt – Tiefbauabteilung -

Erhaltung der Verkehrswege und Straßeninstandsetzungsprogramm 2010

10. Bauverwaltungsamt

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Bauruine Rehbühlstraße ..., Anbringen eines Zaunes

11. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2010 bezüglich eines Sachstandsberichtes zur Aufstockung des Gebäudes FOS/BOS.

12. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.12.2009 bezüglich baulicher Änderungen in der Aussegnungshalle des Waldfriedhofes bezüglich der Verabschiedung bei Feuerbestattungen.

13. Hauptamt – Schulverwaltungsabteilung -

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Alternative Unterbringungsmöglichkeiten für die Gustav-von-Schlör-Schule (FOS/BOS)

**Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
im Anschluss an die öffentliche Sitzung**

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 01:

Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Änderung der Niederschrift über die 1. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.01.2010, Tagesordnungspunkt 1

Sachstandsbericht:

In der 1. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde unter Tagesordnungspunkt 1 über die Baustellenbesichtigung des Bauausschusses am Augustinus-Gymnasium Weiden i. d. OPf. behandelt. Auf Seite 3 des Protokolls ist unter „Dipl.Ing. ...“ irrtümlich aufgeführt, dass nach Anforderung des Finanzausschusses als Beweissicherung das Gutachten Dr. ... in Auftrag gegeben wurde. Das Rechtsamt und Baudezernat wurden parallel dazu informiert. Nach Rückfrage bei Herrn ... lag die Anforderung des Finanzausschusses auch dem Rechtsamt vor.

Nach Prüfung der Aktenlage wird dieser Absatz inhaltlich wie folgt berichtigt:
Umgehend nach Auftreten des Schadens am 15.09.2009 wurde zur Dokumentation des Schadens das Gutachten Dr. ... vom Hochbauamt in Auftrag gegeben.
Weiteres ist ersatzlos zu streichen.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 14.01.2010.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 03:

Stadtplanungsamt

**Baulinienplan Nr. 60/61 26 107 für das Gebiet Scheiben-, Sebastian-, Gabelsberger- und Söllnerstraße
Aufhebung des Bebauungsplans**

Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 16.09.2009, Vorschlags-Nr. 80
Vorgang Stadtrat vom 05.10.2009, Beschluss-Nr. 139**

Sachstandsbericht:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2009 – 23.11.2009 statt.

Stellungnahmen privater Art wurden nicht vorgebracht.

Die internen Fachstellen und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2009 bzw. 09.10.2009 gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Es gingen einige Schreiben ein, die jedoch keinerlei Bedenken zum Inhalt hatten.

Die Aufhebung des Baulinienplans kann somit beschlossen werden.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 271 „Für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie nördlich des Steinweges und südlich des Grundstücks Flst.Nr. ...“
Aufhebung des Bebauungsplans**

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 16.09.2009, Vorschlags-Nr. 83
Vorgang Stadtrat vom 05.10.2009, Beschluss-Nr. 142**

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat der Stadt Weiden hat am 05.10.2009 beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 271 einzuleiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2009 – 11.01.2010 statt. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 07.12.2009

Ausgangssituation

Der bestehende bereits flächenmäßig vollständig bebaute und genutzte B-Plan Nr. 61 26 271 hat kaum mehr Möglichkeiten bzw. Flächen zur Neuansiedlung bzw. zum Umbau bestehender Betriebe und Einrichtungen.

Das Gebiet wird stark diffus beschallt mit öffentlichem Verkehrslärm von der BAB 93 als auch der Regensburger Str. und der Bahnlinie Weiden – Regensburg.

Zukunftssituation

Für die Lärmsanierung der BAB 93 in Höhe des Ortsteiles Fichtenbühle nordwestlich des B-Planes läuft zur Zeit das Planfeststellungsverfahren. Es ist allgemein in Höhe des Überführungsbauwerkes mit einer deutlichen Verminderung des Verkehrslärms der BAB 93 von mind. 5 dB(A) zu rechnen.

Hinsichtlich des öffentlichen Schienenverkehrslärms ist mittelfristig eine Elektrifizierung der Schiene auf der Hauptsrecke von Hof nach Regensburg geplant. Zukünftig sollen dann auf dieser Schienenstrecke nach Auskunft der Bahn bis zu 90 Güterverkehrszüge pro Tag fahren. Damit würde die durch die Lärmsanierung an der Autobahn bewirkte Lärminderung wieder kompensiert.

Verkehrsmengen in der Regensburger Str. und der Autobahn A 93 (Anschluss WEN-Süd)
 Tabellarische Übersicht über Verkehrsmengen in der Regensburger Str. von 2000 – 2007 :

DTV	2000	2005	2007
Kfz / 24 h	12.088	14.940	14.211
davon LKWs	505	605	567
LkW-Anteil in % (Tag/Nacht)	4,2 % (Tag)	4,0 % (Tag)	3,8 %
Zählstelle (Höhe)	Gärtnerei KRAUS	MEDIA-Markt	ESSO-Tankstelle
Bemerkung		23,6 % DTV-Zunahme	
Quellen	OBB, Stadt WEN	OBB, Stadt WEN	GEO.VER.S.UM

Anmerkung: DTV = Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge in Kfz/24 h
 Quellen: OBB = Oberste Baubehörde, Zählungen der Stadt Weiden, Tiefbauabteilung
 GEO.VER.S.UM = Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, 93455 Traitsching

Feinstaubbelastung in Weiden und Luftreinhalteplan seit dem Jahr 2000

Für die Stadt Weiden musste aufgrund der hohen Feinstaubgehalte in den Jahren 2002 und 2003 (Jahrhundertssommer !) ebenso wie in Regensburg und Schwandorf ein Luftreinhalteplan erstellt werden. Voraussetzung zur Erfassung der Feinstaubwerte (PM-10) war und ist eine repräsentative stationäre Messstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Stadtgebiet.

Diese befindet sich in der Nikolaistr. im Zentrum von Weiden. Die Verkehrsmenge von 15.000 Kfz/24 h (LkW-Anteil ~ 5 %) liegt hier etwa genauso hoch wie an den sonstigen Einfallstraßen in Weiden:

- Friedrich-Ebert-Str. (Osten)
- Prinz-Ludwig-Str. (Norden)
- Christian-Seltmann-Str. (Westen)
- Bahnhofstr. (Süden) und
- Regensburger Str. (Süden)

Die stark befahrene Autobahn A 93 (DTV = 35.000 Kfz/24 h bei Anschlussstelle WEN-Süd, Stand 2005 !) ist als regionale/überregionale Hintergrundbelastung in den Werten der Messstation bereits enthalten. Außer den Jahren 2002 und 2003 gab es seitdem keine Probleme mehr mit den Jahresmittelwerten (Höchstwert 40 µg/m³ als Jahresmittelwert) oder den Überschreitungshäufigkeiten im Jahr (max. 35 Tage im dürfen das Tagesmittel von 50 µg/m³ überschreiten).

In den letzten Jahren hat sogar eine deutliche Reduzierung sowohl der Durchschnittswerte (ca. 20 µg/m³) als auch der Überschreitungshäufigkeiten stattgefunden.

Die folgende Tabelle verdeutlicht dies (Jahr 2009 bis zum 11/2009) :

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PM-10 / a in µg/m ³	28	28	34	39 (max. 40 !)	27	26	26	22	20	21
Tage > 50 µg/m ³	15	23	50	70 (max. 35 !)	27	22	26	12	3	10

Der Standort im Bereich der Regensburger Str. liegt erwartungsgemäß unter den Werten im Stadtzentrum an der Messstation des LfU und es herrschen auch bessere Durchmischungsverhältnisse (keine engen geschlossenen beidseitigen Häuserzeilen, kein Rückstaubereich von Ampelanlagen durch zwei Kreisel etc.). Im Stadtzentrum von Weiden befinden sich z.T. geschlossene Bebauungsstrukturen (lange Häuserschluchten), viele Ampelschaltungen mit

Rückstau und die Hauptverkehrskreuzung (Adolf-Kolping-Platz), welche ursächlich sind für die höheren Feinstaubwerte in Innenstädten an stark befahrenen Straßen.

Der weiträumig in der Atmosphäre (verteilte und deponierte) Feinstaubanteil der Autobahn am Fichtenbühl ist in den o.a. Werten als regionaler Hintergrund bereits enthalten. Eine im ungünstigsten Falle zukünftig prognostizierte 10 % ige Verkehrszunahme durch den OBI-Fachmarkt im Bereich der Regensburger Str. trägt deshalb nur unwesentlich zur dortigen Feinstaubbelastung bei.

Eine Gefahr durch Feinstaub (PM-10) oder auch schädliche Umwelteinwirkungen sind für die Anwohner an der Regensburger Str. im Mischgebiet weder erkennbar noch ableitbar.

Eine weitere Gefahr durch die Stickoxide (hier Stickstoffdioxid) als verkehrsbedingte Schadstoffe ist ebenfalls nicht gegeben. Der zulässige Jahresmittelwert an Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ wurde seit dem Jahr 2000 unterschritten, seit dem Jahr 2008 mit 25 µg/m³ sogar deutlich unterschritten:

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
NO ² / a in µg/m ³	35	31	32	38	33	36	34	31	25	

Zusammenfassung und Umweltauswirkungen des Aufhebungsverfahrens

Lärmschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der beabsichtigten Errichtung eines Spielcasinos hat hinsichtlich des Besucherverkehrs und des zu erwartenden Innenlärms keine Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft, da diese bereits

- kleinräumig durch die Diskothek und die Bowlingbahn
- großräumig durch die BAB 93 / Regensburger Str. und der Bahnlinie WEN - R

vorgeprägt und entsprechend vorbelastet ist.

Mittel- und langfristig wird die Verkehrslärmbelastung im dortigen Bereich an der Regensburger Str. aber wegen der attraktiven Lage hoch bleiben (Lärminderung an der BAB 93, Schienenlärmszunahme an Bahnlinie WEN – R).

Luftreinhaltung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Luftreinhaltung oder den Luftreinhalteplan der Stadt Weiden erkennbar oder ableitbar. Es findet keine Lenkung/Verlagerung von Verkehrsströmen bzw. Schwerverkehr statt, der evtl. hinzukommende Besucherverkehr eines Spielcasinos ist gering und wegen der kleinräumigen/großräumigen Vorbelastung vernachlässigbar.

Schädliche Umwelteinwirkungen von anlagen- oder verkehrsbedingten Schadstoffen sind weder erkennbar noch ableitbar.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Umweltamtes diene zur Kenntnisnahme. Der Umweltbericht in der Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

2. Umweltamt, Wasserrecht und Bodenschutz

Schreiben vom 04.01.2010

Flurnummer ... Gemarkung Weiden i. d. OPf., ...

Auf dem Grundstück befand sich eine KFZ-Werkstatt mit Abscheideranlage und 1m³ unterirdischer Lagerbehälter für Altöl sowie eine Eigenverbrauchstankstelle bestehend aus einem 25 m³ und einen 10 m³ fassenden unterirdischen Lagerbehälter. Die Tankstelle wurde 1993 stillgelegt und die Behälter mit Sand verfüllt.

Flurnummern ... und ... Gemarkung Weiden i. d. OPf., ...:

Auf dem Grundstück befand und in Teilbereichen befindet sich weiterhin eine KFZ-Werkstatt mit Waschhalle, Unterflurhebebühne, Abscheideranlagen und Lageranlagen für Frisch- und Altöl. Im Rahmen der Technischen Gewässeraufsicht wurde 2001 das Gelände begangen und dabei unsachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden flüssigen Stoffen festgestellt

(fehlende Auffangräume, Überfüllschäden).

Ebenso war der Lagerbehälter der Tankstelle noch nicht stillgelegt.

Im vorderen Grundstücksbereich befand sich eine Tankstelle, bestehend aus einem 20 m³ unterirdischen Lagerbehälter, geteilt in 7 m³ und 13 m³. Der Tankstellenbetrieb wurde 1973 aufgegeben und der Lagerbehälter 2001 stillgelegt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind die Grundstücke ... und ... als Altlastverdachtsflächen einzustufen, da über einen langen Zeitraum mit erheblichen Mengen an wassergefährdenden und umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Eine Aufnahme in das Altlastenkataster kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis genommen. Sollten diese Flächen ins Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche auf Veranlassung des Umweltamtes aufgenommen werden, ist dies dem Stadtplanungsamt mitzuteilen und im Flächennutzungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Da der Bebauungsplan aufgehoben werden soll und damit zukünftig § 34 BauGB Anwendung findet, ist von Seiten des Stadtplanungsamtes derzeit nichts veranlasst, sondern die Vorgehensweise bzgl. der Altlastenproblematik im Einzelfall zu entscheiden. In den Umweltbericht zur Begründung kann der aktuelle Sachverhalt aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Umweltamtes diene zur Kenntnisnahme. Der Umweltbericht in der Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Fachstellen haben Ihr Einverständnis mit der Aufhebung des Baulinienplans signalisiert.

Liegenschaftsabteilung, Schreiben vom 07.12.2009; Bauen und Wohnen, Schreiben vom 08.12.2009; Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.12.2009; Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 11.12.2009; E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 09.12.2009; Autobahndirektion Nordbayern, Schreiben vom 08.12.2009; Stadtwerke Weiden, Schreiben vom 21.12.2009; Bauverwaltungsamt, Schreiben vom 18.01.2010; DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 08.01.2010; Umweltamt, Naturschutzrecht, Abfallrecht, Erneuerbare Energie;

Ansonsten sind keine Stellungnahme eingegangen.

Die Originale der Stellungnahme sowie das Original des Bebauungsplans Nr. 61 26 271 können während der Sitzung eingesehen werden.

Nächste Verfahrensschritte

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Beschluss des Stadtrates gemäß § 6 Abs. 6 BauGB.
- Aufhebung des Baulinienplans durch Bekanntmachung.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Stadtplanungsamt

23. Änderung des Flächennutzungsplans.

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ... Gmkg. Neunkirchen.

Abwarten des Ergebnisses der Studie „Fotovoltaik“ für das Stadtgebiet.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.10.2009, Vorschlags-Nr. 93
Vorgang Stadtrat vom 30.11.2009, Beschluss-Nr. 161**

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. hat am 30.11.2009 dem Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB zur Errichtung einer Fotovoltaikanlage auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ... Gmkg. Neunkirchen zugestimmt und beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dafür aufzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auch der Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche in Sondergebiet gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Daraufhin wurde durch das Büro Team 4 landschafts + ortsplanung, Nürnberg, ein Flächennutzungsplanänderungs-Entwurf ausgearbeitet.

Auf Grundlage dieses Entwurfs fand in der Zeit vom 23.12.09 – 29.01.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Es gingen folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen ein:

1. Regierung der Oberpfalz

Schreiben vom 21.01.2010

Betroffene Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP 06):

LEP AI 1.1, 4.1ff (Bevorzugte Entwicklung des ländlichen Raumes)

LEP AI 1.2, 1.4 (Förderung des jeweils vorhandenen endogenen Potentials)

LEP AII 1.1, 2.1.6 (Entwicklung der Gemeinden in ihrer wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung)

LEP AII 2.1.1 (Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte)

LEP BI 1.1, 2.2.8 (Naturhaushalt und Siedlungsgebiete)

LEP BV 3.1.2, 3.2.3, 3.6 (Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien -

nachhaltige Energieversorgung für Bayern)
LEP BVI 1ff (Nachhaltige Siedlungsentwicklung)
(Zieltexte sind über die Internetseiten der Landesplanung – s.o. – einzusehen)

Die Regierung der Oberpfalz äußert sich aus raumordnerischer Sicht zu o.a. Bauleitplanung wie folgt:

Das Vorhaben ist mit den o.a. Erfordernissen der Raumordnung nach LEP AI bis BV im Grundsatz zu vereinbaren. Wir weisen bei den fachlichen Zielen (LEP B) auf die Bedeutung der Äußerung von Fachstellen bzgl. der Interpretation von LEP- Zielen hin.

Das Projekt steht aber im Widerspruch zu den Zielvorgaben zum Siedlungswesen nach LEP BVI 1.1 und 1.5 (Nachhaltige Siedlungsentwicklung).

Die notwendige Bauleitplanung für die Freiflächen-Photovoltaikanlage „Sondergebiet - Photovoltaikanlage westlich Neunkirchen“ ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nach den vorliegenden Unterlagen widerspricht die Planung folgenden Zielen:

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden“. (LEP B VI 1.1 Z)
- „Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, und Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.“ (LEP B VI 1.5 Z)

Das geplante Sondergebiet liegt ca. 150 m abgesetzt westlich des Stadtteils Neunkirchen. Eine Vorbelastung des Plangebietes ist nicht erkennbar. Im Süden grenzen unmittelbar geschützte Landschaftsbestandteile (Art. 12 BayNatSchG) an; eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Hanglage zu erwarten.

Hinweisen möchten wir auf das IMS vom 19.11.2009 und empfehlen ein „Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen“ zu entwickeln.

Falls an einem Standort ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit festgehalten werden sollte, müsste nach bauleitplanerischer Prüfung von Alternativstandorten nachgewiesen werden, dass eine Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter der Ziele des Kapitels „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Förderung erneuerbarer Energien nicht in gravierender Weise zu befürchten ist.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Eine Alternativenprüfung kann voraussichtlich nicht zu dem gewünschten Ergebnis kommen. Es müssten zunächst alle Standorte mit Anbindung an Gewerbegebiete, dann an Mischgebiete bewertet werden. Hier gibt es sicher bereits geeignete Alternativen. Weiter wären vorbelastete Standorte zu prüfen, also entlang von Autobahn, B 22, Bahnlinie, Umspannwerk, Kläranlage etc. Auch hier werden sich zahlreiche Standorte ergeben.

Der Nachweis, dass keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen ist deshalb objektiv nicht zu führen.

Man könnte, wie bisher die Auffassung vertreten, dass der Standort eine Siedlungsanbindung hat. Der "Pufferstreifen" wurde gewählt, da eine direkte Anbindung an ein Wohngebiet nicht möglich ist. Der Abstand von ca. 150 m ist aus Immissionsschutzgründen erforderlich, um Blendwirkungen zu minimieren. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine umfassende Eingrünung vermindert.

Diese Argumentation ist jedoch nicht wirklich schlüssig, da eine tatsächliche Anbindung an

das Wohngebiet nicht vorhanden ist und ob diese ausreichend sein wird, ist nicht abschätzbar.

Von Seiten der Stadt Weiden ist eine Ausweisung zwischen dem Wohngebiet und dem geplanten Sondergebiet, z. B. als Mischgebiet, nicht beabsichtigt. Zum einen werden weitere Bauflächen, gerade im Bereich Neunkirchen nicht benötigt, zum anderen wäre für ein größeres Baugebiet die vorhandene Erschließung nicht ausreichend und müsste ausgeweitet werden.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die zugehörige Flächennutzungsplanänderung der Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz bedarf. Ein positives Ergebnis und damit eine Realisierung des Projekts ist nur möglich, wenn diese dem geplanten Standort zustimmt.

Am 12.02.2010 fand deshalb auf Wunsch des Investors eine Besprechung bei der Regierung der Oberpfalz statt. Hier wurde die Thematik ausführlich erörtert, mit folgendem Ergebnis.

- Von Seiten der Regierung der Oberpfalz kann keine abschließende Aussage getroffen werden, ob der Flächennutzungsplan genehmigt werden könnte.
- Bzgl. des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung wird deshalb empfohlen, das Ergebnis der Entwicklungsstudie abzuwarten, da es sich hierbei um einen nicht angebundenen Standort handelt.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wird vorgeschlagen das Ergebnis der Studie abzuwarten, in der geeignete Standorte im Stadtgebiet für Fotovoltaikflächen ermittelt werden sollen. Sollte die Studie zum Ergebnis kommen, dass die Flächen weiterhin geeignet sind, kann das Verfahren fortgesetzt werden und es kann die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Beauftragung der Studie hat der Stadtrat am 01.02.2010 beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an. Das Ergebnis der Studie bleibt abzuwarten.

2. Bund Naturschutz, Weiden Schreiben vom 07.01.2010

Die Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und nimmt im Auftrag und im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz unterstützt und fördert den Ausbau regenerativer Energien. Der BN befürwortet eine dezentrale Energieversorgung bei optimaler Nutzung der regional vorhandenen Energiequellen unter der Maßgabe, dass durch lokale/regionale Investoren die Wertschöpfung der Region zugute kommen sollte (z.B. Bürger-Solardächer, kommunale Energieversorger usw.).

Auch wenn die PV-Anlage in einem das Landschaftsbild wenig beeinträchtigenden Bereich gebaut wird, die Umzäunung mit einer freien Höhe von 15 cm über dem Boden die Wanderung von Kleintieren nicht behindert, die Umwandlung von Acker in Grünland den Naturhaushalt positiv beeinflusst und die vorgesehene Bepflanzung das Areal optisch kaschiert, ist nach Ansicht des BN die Installation von PV-Anlagen auf - derzeit noch ausreichend vorhandenen - solarfreundlichen Dachflächen sowie auf vorbelasteten, anderweitig nicht nutzbaren Industriebrachen einer Freiflächenanlage vorzuziehen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Stadt Weiden i. d. OPf. hat es sich zum Ziel gesetzt, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung erheblich zu steigern. Die Nutzung von Dachflächen durch Fotovol-

taikanlagen schreitet in Weiden voran und ist vor Allem im kleinen Maßstab umsetzbar. Große zusammenhängende Flächen für Fotovoltaikanlagen lassen sich jedoch auf diese Weise kurzfristig, aufgrund der vielen verschiedenen Eigentümer, nicht ohne Erschwernisse realisieren, so dass gesonderte Flächen hierfür gesucht werden müssen.

Insgesamt gehen aus Sicht der Stadt Weiden die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gegenüber dem (vorübergehenden) Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Rang vor.

Die Flächen befinden sich im Besitz von Landwirten aus der Region, so dass auch die Wertschöpfung zum großen Teil in der Region verbleibt. Die Regelung einer verbandlichen Trägerschaft ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Parallel gibt es allerdings Überlegungen der Stadt Weiden, auf privatrechtlicher Basis, Bürger zur Beteiligung an Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu gewinnen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben des Bund Naturschutz diene zur Kenntnisnahme.

3. Abt. Bauhof/Gärtnerei

Schreiben vom 12.01.2010

Zu den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

Zu B 4.2

Mit der im Pflanzgebot vorgesehenen einreihigen Baum- und Strauchhecke besteht nicht Einverständnis. Besser wäre eine Pflanzung mindestens zweireihig oder dreireihig um die geplante Fotovoltaikanlage.

Auch der Pflanzabstand zu den angrenzenden Grundstücken ist nicht ausreichend bemessen, er sollte bei Sträuchern in der "Freien Landschaft" mindestens 1,50 m betragen, bei Bäumen mindestens 4,50 m, da hier auch die mögliche Beschattung von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden muss.

Bei Mehrbedarf an Pflanzfläche könnte von der "Ausgleichsfläche" in Abzug gebracht werden.

Ferner sollten die zu pflanzenden Bäume nicht im gleichen Abstand gesetzt werden. Die Pflanzung von Bäumen als "Allee" ist vor allem neben Straßen und Wegen grüngestalterisch sinnvoll und angebracht, aber dagegen nicht geeignet für die Grüngestaltung zur "Freien Landschaft".

Zur Steigerung der Artenvielfalt (Insekten und Schmetterlinge - Biotopverbund) etc. sollte für die Flächenbegrünung vor allem Saatgut mit einem ausgewogenen Verhältnis von Kräutern und Gräsern verwendet werden. Eine ungeeignete Zusammensetzung wirkt sich vor allem auf die nachhaltigen Pflegekosten aus.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die vorgesehene Heckenpflanzung wird mindestens zweireihig festgesetzt. Der Pflanzabstand wird auf 2 m bei Sträuchern und 4 m bei (kleinkronigen) Bäumen festgesetzt. Der vorgegebene Abstand der Bäume soll entfallen, es ist auch eine unregelmäßige Pflanzung möglich. Der Hinweis zur Zusammensetzung des Saatgutes zur Flächenbegrünung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um Festsetzungen und Details, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplanänderungsentwurf ist keine Änderung veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Stadtgärtnerei diene zur Kenntnisnahme.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 13.01.2010

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage westlich von Neunkirchen auf den Fl.Nrn. ... und ... geschaffen werden. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht sind für die Beurteilung des Standortes folgende Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan einschlägig:

Aus dem Landesentwicklungsprogramm, Kap. B IV (2.1):

"Eine flächendeckende, vielfältige nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet."

Unter Punkt B III 2.1 des Regionalplanes Region Oberpfalz Nord wird ausgeführt, dass "in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden soll." Zu den strukturellen Voraussetzungen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zählen v.a. der Erhalt der LN gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sowie die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Ackerstandort mit durchschnittlichen Ertragsbedingungen. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 3 ha. Eine Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion hat für sich betrachtet zunächst keine größeren Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort in Neunkirchen. Eine Beeinträchtigung einer nachhaltigen und vielfältigen Landbewirtschaftung ist dadurch nicht zu befürchten. Insofern kann der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt werden. Um die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechend zu würdigen, ist die vorgelegte Planung im Zusammenhang mit weiteren, bereits bestehenden bzw. noch möglichen Planungen zu sehen. Insbesondere die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bebauungsplan für ein Sondergebiet Fotovoltaik in Rothenstadt mit einem Flächenverbrauch von ca. 25 ha sowie eine mögliche Ausweitung eines Gewerbegebietes bei Halmesricht mit weiteren 25 ha würde bzw. wird Auswirkungen auf den örtlichen Flächen- und Pachtmarkt haben und durch den großen Flächenverbrauch die Entwicklungsmöglichkeiten der Milchviehbetriebe im westlichen Stadtgebiet beeinträchtigen.

Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen wird unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen die Erarbeitung eines Standortkonzeptes für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen als zielführend erachtet.

Eine weitere Möglichkeit, den voranschreitenden Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verringern, wird von hiesiger Seite darin gesehen, die Ausgleichsflächen nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung möglichst gering zu halten. Damit wird den Zielen des Regionalplanes und der Landesplanung zumindest in Teilen Rechnung getragen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sollte durch geeignete Maßnahmen der maximale Kompensationsfaktor auf 0,1 verringert werden. Dies erscheint durchaus gerechtfertigt, da gerade bei Freiflächen-Fotovoltaikanlagen mit der Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutztes Grünland eine erhebliche ökologische Aufwertung des Standortes verbunden ist.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes wird folgendes angemerkt:

Für die Eingrünung des Sondergebietes sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Sofern hoch wachsende Sträucher und Bäume angepflanzt werden, sind diese alle 10 bis 15 Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen. Andernfalls ist ein über den gesetzlichen Grenzabstand hinausgehender Abstand von 5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Osten und von 10 m zu den an der Nordseite angrenzenden land-

wirtschaftlichen Flächen einzuhalten, sofern sich diese nicht im Besitz des Anlagenbetreibers befinden. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

Beim Bau der Solaranlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass Solarmodule beschädigt werden können. Dies wird auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden u.ä. durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Durch die Bewirtschaftung der an die geplanten Freiflächenanlagen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Staubemissionen entstehen. Es ist möglich, dass diese eventuell den Betrieb des Solarparks stören. Es muss daher sichergestellt werden, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Sondergebiet Fotovoltaik angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Bau des Energieparks nicht beeinträchtigt wird. Ebenfalls ist eine Einschränkung der Weidenutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgrund einer von den Fotovoltaikmodulen ausgehenden Blend- und Spiegelwirkung auszuschließen.

Nach Ablauf der Flächennutzung durch Fotovoltaik ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden. Die Nutzung als Ackerfläche muss nach der Nutzung durch Fotovoltaik jedenfalls wieder möglich sein. Zur Entsorgung der Anlage sowie zur Beseitigung jeglicher baulichen Maßnahmen (z.B. Zäune, Verkabelung, Fundamente etc.) sollte eine entsprechende Rückbauverpflichtung verankert werden.

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise zur Erhaltung der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und wurden von der Stadt in die Abwägung eingestellt. Es ist nicht mit dem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen, da nach Rückbau der Fotovoltaikanlage die Flächen wieder ackerbaulich genutzt werden können. Die Anregung zur Erstellung eines Standortkonzeptes für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen wurde bereits aufgegriffen werden. Am 01.02.2010 hat der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. beschlossen, eine Studie in Auftrag zu geben, die für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen geeignete Flächen im Stadtgebiet ermitteln soll.

Die Ausgleichsflächen sind bereits knapp bemessen und werden ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt.

Die Hinweise zu den Grenzabständen werden zur Kenntnis genommen, die Grenzabstände sollen entsprechend vergrößert werden: 2 m bei Sträuchern, 4 m bei (kleinkronigen) Bäumen. An der Nordseite des Grundstückes befindet sich zwischen den Pflanzungen und der landwirtschaftlichen Nutzung der Flurweg, so dass hier die Beschattung überwiegend auf den Weg fällt.

Die Hinweise zur Erhaltung der Drainagen und der möglichen Schäden durch Steinschlag bzw. Staubemissionen werden zur Kenntnis genommen. Weidenutzung ist in den angren-

zenden Grundstücken nicht vorhanden. Die vorgeschlagene Rückbauverpflichtung wird im Durchführungsvertrag zum formbezogenen Bebauungsplan verankert. Zufahrten zu angrenzenden Flächen bleiben gewährleistet.

Es handelt sich hierbei um Festsetzungen und Details, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplanänderungsentwurf ist keine Änderung veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten diene zur Kenntnisnahme.

5. E.ON Bayern AG

Schreiben vom 12.01.2010

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Aussage über die Aufnahme der maximalen Einspeiseleistungen ins örtliche Mittelspannungsnetz ist abhängig von der jeweiligen Versorgungsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Einspeiseanlagen bzw. vergebener Einspeisezusagen.

Die elektrische Anbindung/Erschließung der Fotovoltaikanlage erfolgt über ein privates 20-kV-Kabel und eine private Trafostation. Bei der Verlegung des Privatkabels werden öffentliche oder private Grundstücke, Straßen oder Wege benutzt oder gekreuzt, die Dokumentation und Auskunftspflicht über das Privatkabel muss von der Gemeinde geregelt werden.

Im Bereich der Fotovoltaikanlage befinden sich keine Versorgungsleitungen der E.O Bayern AG.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Betreiber der Fotovoltaikanlage wird die notwendigen Erschließungseinrichtungen in Abstimmung mit der E.ON Bayern AG erstellen.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der E.ON diene zur Kenntnisnahme.

6. Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 14.01.2010

Im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes sind Aussagen zur Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu treffen. Im "Teil B" wird unter einer eigenen Ziffer der Punkt "Betroffenheit artenschutzrechtlicher Aspekte" eingefügt.

Vorschlag:

5. Betroffenheit artenschutzrechtlicher Aspekte

Wie unter Punkt 4.2 erläutert, besitzen die intensiv genutzten Ackerflächen im Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Von den Arten des Anhanges IV der FFH-RL oder europäischer Vogelarten ist nur mit bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche zu rechnen. Da in der umliegenden Agrarlandschaft für diese Vogelarten jedoch ausreichend gleich- und höherwertiger Lebensraum zur Verfügung steht und sich durch geeignete Maßnahmen der Vermeidung und der Kompensation die ökologische Wertigkeit der Flächen verbessern lässt, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten. In Verbindung mit qualifizierter Vermeidungs- bzw. Kompensationsplanung ergibt sich kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG. Die Vorabschätzung der UNB ergibt folglich hier keine Notwendigkeit zur Durchführung einer saP.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in die Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Ansonsten diene das Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnisnahme.

7. Freiwillige Feuerwehr der Stadt Weiden i. d. OPf.**Schreiben vom 13.01.2010**

Bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen sind die Grundsätze für den Feuerwehreinsatz zu beachten:

Feuerwehruzufahrt / -umfahrt

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 12 BayBO sind einzuhalten. Auf die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998" (AllMBl. Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Die Gebäude bzw. baulichen Anlagen (Übergabestation usw.) dürfen höchstens im Abstand von 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Innerhalb des Geländes ist eine Umfahrung der Anlage erforderlich.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 - bei 800/min. Sollten Hydranten des Trinkwassernetzes weiter als 300 m von der Anlage entfernt sein, ist ein besonderer Objektschutz erforderlich. Bei Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter ist die DIN 14230, Ausgabe 2003-07, zu beachten. Eine Mindestmenge von 96 m³ ist vorzuhalten.

Der Standort des Behälters ist in Absprache mit dem Stadtbrandrat an einer günstigen Stelle festzulegen. Sollten Teile der Anlage weiter als 300 m (Radius) von dem Löschwasserbehälter entfernt sein, ist ein weiterer Behälter zu errichten.

Flächenpflege

Zur Vermeidung von Flächenbränden ist der Grasbewuchs durch regelmäßige Mahd (nicht höher als 40 cm - Extensivwiese) niedrig zu halten.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Zufahrt zur Fotovoltaikanlage erfolgt über einen Feld- und Waldweg, der regelmäßig mit Fahrzeugen deutlich über 20 t befahren wird. Insofern ist die geforderte Tragfähigkeit gegeben. Das Steuerungsgebäude wird im Abstand von deutlich unter 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Eine Umfahrung der Anlage ist in einer Breite von 3 m vorgesehen.

Ein Hydrant ist etwa 300 m östlich kurz nach der Mündung des Flurweges in die Straße Neunkirchen-Industriegebiet Weiden West vorhanden.

Die Hinweise zur Flächenpflege werden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung von niedrig wachsendem Extensivgrünland ist festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um Festsetzungen und Details, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplanänderungsentwurf ist keine Änderung veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Feuerwehr diene zur Kenntnisnahme.

8. Hoch- und Tiefbauamt, Tiefbauabteilung

Schreiben vom 19.01.2010

Der im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan erwähnte Flurweg (Flst. Nr. ...) zurverkehrlichen Anbindung des Sondergebietes ist im Besitz der TG Flurbereinigung Neunkirchen. Von der ehemaligen Gemeinde Neunkirchen liegt zwar eine Erhebungsniederschrift für ein Bestandsverzeichnis vor, aber es sind keine Unterlagen vorhanden, die darauf hinweisen, dass für diesen Feldweg ein Bestandsverzeichnis vorhanden ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass für oben genannten Feldweg keine offizielle Widmung vorhanden ist.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz kann davon ausgegangen werden, dass es sich um einen öffentlichen Feld- und Waldweg handelt, wenn er im Eigentum einer Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung steht. Um sicher zu stellen, dass dies auch tatsächlich der Fall ist und um langfristig die Erschließung für das „Sondergebiet“ zu sichern, ist der Weg noch öffentlich zu widmen. Der Weg selbst kann im privaten Eigentum verbleiben. Hierzu ist das Einverständnis der Teilnehmergeinschaft „Neunkirchen“ erforderlich. Der Antragsteller hat das Einverständnis schriftlich einzuholen.

Es handelt sich hierbei um Festsetzungen und Details, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplanänderungsentwurf ist keine Änderung veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Tiefbauabteilung diene zur Kenntnisnahme.

9. Wasserwirtschaftsamt

Schreiben vom 25.01.2010

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Ausweisung des Sondergebiets Einverständnis.

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Nachdem keine Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt ist ein Wasserrechtsverfahren entbehrlich.

Oberirdische Gewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes diene zur Kenntnisnahme.

10. Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 23.12.2009

Blendwirkungen durch mögliche Reflexionen an Modulflächen (Lichtimmissionen nach § 3 Abs. 2 BImSchG

In der Umweltprüfung ist darzulegen, ob und in welchem Umfang Reflexionen an den aufgeständerten, mehrreihigen Modulfeldern zu erwarten sind! Insbesondere zur Tag- und Nachtgleiche ist um die Monate März/April und August/September bei horizontalem Sonnenuntergang im Westen eine Spiegelung von Sonnenstrahlen möglich, welche auf gleicher Höhe auf die Anwohner der Kirchackerstraße in Neunkirchen wirken kann. Bei Einsatz von üblicherweise verwendeten reflexionsarmen Gläsern dürfte diese Blendwirkung stark abgeschwächt sein.

Es sollte ein Höhenprofil erstellt werden zwischen den (höchsten) Modulreihen und den nächsten in östlicher Verlängerung befindlichen Immissionsorten in der Kirchackerstraße von Neunkirchen.

Hinweis zu Kap. 4.3 Immissionsschutz: Die Blendwirkung ist unabhängig von der Entfernung und hängt im Wesentlichen vom Einstrahlwinkel und Abstrahlwinkel ab und der Oberflächenbeschaffenheit bzw. Vergütung des Modulglases.

Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV)

Für das Mittelspannungsnetz sind Angaben zu machen über die Generatorleistung der Freiflächenanlage, Inverterleistungen des Zentralwechselrichters, Kabel- und Spannungsangaben (400 V) und Leitungstrasse zur Trafostation, Angaben über die Trafostation mit Übergabe an das Mittelspannungsnetz (20 kV).

Hinweis: Im Vollzug der 26. BImSchV sind die Erdkabel und Trafoanlagen als Niederfrequenzanlagen (50 Hz) zur Einspeisung ins Mittelspannungsnetz (20 kV) mindestens 2 Wochen vor Inbetriebnahme (§ 7 Abs. 2) bei der Stadt Weiden, Umweltamt, anzuzeigen.

Begründung: Leitungstrassen und Trafostation zur Übergabe an das Mittelspannungsnetz sind wesentlicher Bestandteil der Freiflächen-PV-Anlage, da diese in einem räumlichen und betriebstechnischen Zusammenhang stehen.

Zusammenfassung

Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwendungen, wenn folgenden Punkte noch ergänzt werden bzw. ausgeschlossen werden können:

Darstellung der Modulreihen in einem Höhenprofil von West nach Ost

Forderung nach reflexionsarmen Modulgläsern bzw. evtl. Abschirmungsmöglichkeiten im Falle von Blendwirkung

Erweiterung des Bebauungsplanes um die Leitungstrasse zur Trafostation und die Trafostation zum Einspeisen ins Mittelspannungsnetz (20 kV) des Energieversorgers

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem deutlich wird, dass die Fotovoltaikanlage etwa 10 bis 15 m tiefer liegt als die nächstgelegenen Immissionsorte in der Kirchackerstraße. Weiterhin liegt das Sondergebiet nordöstlich der Immissionsorte, so dass nur an wenigen Tagen und Zeiten eine Blendwirkung möglich ist. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sollen dennoch im Bebauungsplan reflexionsarme Modulgläser festgesetzt werden. Weiterhin soll festgesetzt werden, dass nur starre Solarmodule (nach Süden ausgerichtet) zulässig sind. Dadurch kann die Blendwirkung erheblich minimiert werden. Zusätzlich wird nach Osten eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt.

Der Verlauf des Erdkabels und der Standort der erforderlichen Trafostation werden im Bebauungsplan dargestellt. Das Erdkabel soll im Bereich des nördlichen Flurweges verlaufen, die Trafostation soll in einer Grünfläche südlich der Einmündung des Flurweges in die Straße Neunkirchen-Gewerbegebiet West errichtet werden.

Es handelt sich hierbei um Festsetzungen und Details, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplanänderungsentwurf ist keine Änderung veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde diene zur Kenntnisnahme.

11. Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Fachkraft Naturschutz

Schreiben vom 25.01.2010

Die geplante Photovoltaikanlage befindet sich mit deutlichem Abstand zum Ortsrand westlich von Neunkirchen auf einem nach Nordwesten geneigten Hang innerhalb einer bisher unbelasteten, landwirtschaftlich genutzten Landschaft.

Durch den Bau der großflächigen Photovoltaikanlage wird der Landschaft ein deutlich technischer Charakter verliehen, was zu einer massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

führt. Eine Einbindung in Orts- und Landschaftsbild durch Eingrünung ist aufgrund der Größe der Anlage und der Hangneigung nicht möglich. Zudem ist nur eine einreihige Heckenpflanzung vorgesehen, die nicht dazu geeignet ist, eine ausreichende Eingrünung zu schaffen. Mit einer erheblichen Fernwirkung der Anlage ist zu rechnen. Durch die Lage am Rand des Stadtgebietes Weiden ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft des angrenzenden Gebietes des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab auszugehen. Die Erstellung solcher Anlagen in der freien Landschaft ist abzulehnen, da es zu einer Zersiedelung und Technisierung der Landschaft und zu einer Verschiebung der vorherrschenden Dimensionen kommt. Aufgrund der deutlichen Lage im Außenbereich und der massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die geplante Freiflächenanlage aus der Sicht des Naturschutzes abzulehnen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die landschaftliche Einbindung der Anlage wird dadurch verbessert, dass die bisher vorgesehene einreihige Grenzbepflanzung auf zwei Reihen verbreitert wird. Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem die Lage im Gelände deutlich wird und von einer guten Eingrünungswirkung durch die festgesetzte Bepflanzung ausgegangen werden kann. Der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wurde durch Schaffung einer 25 m breiten Pufferzone (Ausgleichsfläche) mit naturnaher Entwicklung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der erforderliche Ausgleich wurde entsprechend dem Leitfaden zur Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Es wurde der niedrigste Flächenfaktor von 0,2 gewählt, da sämtliche Möglichkeiten zur Vermeidung und Kompensation ausgenutzt wurden.

Die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Weiden i. d. OPf. und die Höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung der Oberpfalz haben dem Vorhaben aus ihrer Sicht zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.

Es gingen folgende Stellungnahmen privater Art ein:

**1. ... und, ..., Weiden
Schreiben vom 13.01.2010**

Aus der Presse haben wir erfahren, dass auf den Grundstücken ..., ... und ... westlich von Neunkirchen eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage gebaut werden soll. Wir haben die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung im Stadtplanungsamt eingesehen und möchten dazu Stellung nehmen:

In nur 150 m Entfernung zu einem der bevorzugten Wohngebiete Weidens wird in eine unbelastete Landschaft durch eine Industrieanlage zerstörend eingegriffen. Die Anlage grenzt unmittelbar an einen Landschaftsschutzstreifen. Es ist damit zu rechnen, dass trotz der geplanten Grenzbepflanzung die Fotovoltaikmodule je nach Sonnenstand massiv blenden, da sämtliche Hausterrassen in unserer Häuserzeile in der Kirchackerstraße nach Westen auf diese Anlage weisen. Somit wird unsere Wohnqualität stark beeinträchtigt und der Wert der Häuser gemindert.

Wir bitten daher, das Fotovoltaikfeld als nicht genehmigungsfähig zu erachten und Standorte in bereits belasteten Gebieten oder Standorte, die nicht unmittelbar an Wohngebiete grenzen, zu bevorzugen, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden reflexionsarme Solarmodule in ausschließlich starrer Aufstellung festgesetzt. Weiterhin wird die vorgesehene Grenzbepflanzung verbreitert, so dass die landschaftliche Einbindung der Anlage verbessert wird.

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem deutlich wird, dass die Fotovoltaikanlage deutlich tiefer liegt als die entsprechenden Wohngrundstücke, deshalb ist von einer guten Eingrünungswirkung durch die festgesetzte Bepflanzung auszugehen.

Der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wurde durch Schaffung einer 25 m breiten Pufferzone (Ausgleichsfläche) mit naturnaher Entwicklung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der denkbare Wertverlust des Grundstücks durch die Bauleitplanung ist nicht in Abwägung einzustellen, da deren Inhalt das Grundstück bzw. das Gebäude nicht selbst bzw. faktisch betrifft, sondern nur mittelbare Auswirkungen hat. Ein Recht auf freie Aussicht bzw. Erhalt des „Status Quo“ besteht für die Anwohner nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.

2. ... und, ..., 92637 Weiden

Schreiben vom 22.01.2010

Aus der Presse war zu entnehmen, dass auf den Grundstücken ..., ... und ... im Westen von Neunkirchen auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Fotovoltaikanlage errichtet werden soll. Nach Einsicht der Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir folgendes zu bedenken geben:

Die Errichtung einer Fotovoltaikanlage in geringer Entfernung zu einem der begehrtesten Wohngebiete der Stadt Weiden bedeutet einen schwerwiegenden und zerstörenden Eingriff in eine weitestgehend unbelastete Landschaft. Die geplante Anlage grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an und verändert unser Orts- und Landschaftsbild nachhaltig.

Für die in geringer Entfernung zu der geplanten Anlage wohnenden Bürger ist damit zu rechnen, dass in Abhängigkeit vom jeweiligen Sonnenstand starke Blendung durch die Solarpaneele auf den der Anlage zugewandten Terrassen eintreten und damit die Nutzung von Terrasse und Garten in unbilliger Weise eingeschränkt wird. Es weisen alle Terrassen in dem betroffenen Teil der Kirchackerstraße nach Westen in Richtung der geplanten Anlage. Die Anlage bedeutet damit eine massive Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität und schmälert den Wert unserer Häuser und Grundstücke in beträchtlichem Umfang. Wir beantragen daher, die geplante Fotovoltaikanlage nicht zu genehmigen und den prospektiven Betreiber auf andere Standorte zu verweisen, z.B. auf solche, die nicht unmittelbar an Wohngebiete angrenzen und die nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen sind.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden reflexionsarme Solarmodule in ausschließlich starrer Aufstellung festgesetzt. Weiterhin wird die vorgesehene Grenzbeplantung verbreitert, so dass die landschaftliche Einbindung der Anlage verbessert wird.

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem deutlich wird, dass die Fotovoltaikanlage deutlich tiefer liegt als die entsprechenden Wohngrundstücke, deshalb ist von einer guten Eingrünungswirkung durch die festgesetzte Bepflanzung auszugehen.

Der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wurde durch Schaffung einer 25 m breiten Pufferzone (Ausgleichsfläche) mit naturnaher Entwicklung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der denkbare Wertverlust des Grundstücks durch die Bauleitplanung ist nicht in Abwägung einzustellen, da deren Inhalt das Grundstück bzw. das Gebäude nicht selbst bzw. faktisch betrifft, sondern nur mittelbare Auswirkungen hat. Ein Recht auf freie Aussicht bzw. Erhalt des „Status Quo“ besteht für die Anwohner nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Fachstellen haben Ihr Einverständnis mit dem Bebauungsplan signalisiert:

Stadtkämmerei, Abteilung Beitragswesen, Schreiben vom 22.12.2009; PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 23.12.2009; Stadtgärtnerei, Schreiben vom 30.12.2009; Deutsche Tele-

kom, Schreiben vom 30.12.2009; Bauverwaltungsamt, Bauen und Wohnen, Schreiben vom 05.01.2010; Kabel Deutschland, Schreiben vom 07.01.2010; Umweltamt, Abfallrecht, erneuerbare Energien, Schreiben vom 07.01.2010; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg, Schreiben vom 08.01.2010; Untere Verkehrsbehörde, Schreiben vom 19.01.2010; Stadtwerke Weiden, Schreiben vom 22.01.2010; Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Schreiben vom 27.01.2010; Regierung der Oberpfalz, Höhere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.01.2010; Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Immissionschutz, Schreiben vom 29.12.2009.

Ansonsten sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Des weiteren wird auf die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen verwiesen, die zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht wurden und deren Inhalte im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan in die Abwägung eingestellt werden.

Nächste Verfahrensschritte:

- Abwarten des Ergebnisses der Studie.
- Bei positivem Ergebnis Weiterführung des Verfahrens:
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Beschluss der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.
- Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz gem. § 10 Abs. 2 BauGB.
- Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung Bekanntmachung.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 61 26 307 „Fotovoltaikanlage Neunkirchen“

Errichtung einer Fotovoltaikanlage auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ... Gmkg. Neunkirchen.

Abwarten des Ergebnisses der Studie „Fotovoltaik“ für das Stadtgebiet

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.10.2009, Vorschlags-Nr. 93

Vorgang Stadtrat vom 30.11.2009, Beschluss-Nr. 161

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. hat am 30.11.2009 dem Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB zur Errichtung einer Fotovoltaikanlage auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ... Gmkg. Neunkirchen zugestimmt und beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dafür aufzustellen.

Daraufhin wurde durch das Büro Team 4 landschafts + ortsplanung, Nürnberg, ein Bebauungsplanentwurf mit Grünordnungsplan ausgearbeitet.

Auf Grundlage dieses Entwurfs fand in der Zeit vom 23.12.09 – 29.01.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Es gingen folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen ein:

1. Regierung der Oberpfalz

Schreiben vom 21.01.2010

Betroffene Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP 06):

LEP AI 1.1, 4.1ff (Bevorzugte Entwicklung des ländlichen Raumes)

LEP AI 1.2, 1.4 (Förderung des jeweils vorhandenen endogenen Potentials)

LEP AII 1.1, 2.1.6 (Entwicklung der Gemeinden in ihrer wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung)

LEP AII 2.1.1 (Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte)

LEP BI 1.1, 2.2.8 (Naturhaushalt und Siedlungsgebiete)

LEP BV 3.1.2, 3.2.3, 3.6 (Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - nachhaltige Energieversorgung für Bayern)

LEP BVI 1ff (Nachhaltige Siedlungsentwicklung)

(Zieltexte sind über die Internetseiten der Landesplanung – s.o. – einzusehen)

Die Regierung der Oberpfalz äußert sich aus raumordnerischer Sicht zu o.a. Bauleitplanung wie folgt:

Das Vorhaben ist mit den o.a. Erfordernissen der Raumordnung nach LEP AI bis BV im Grundsatz zu vereinbaren. Wir weisen bei den fachlichen Zielen (LEP B) auf die Bedeutung der Äußerung von Fachstellen bzgl. der Interpretation von LEP- Zielen hin.

Das Projekt steht aber im Widerspruch zu den Zielvorgaben zum Siedlungswesen nach LEP BVI 1.1 und 1.5 (Nachhaltige Siedlungsentwicklung).

Die notwendige Bauleitplanung für die Freiflächen-Photovoltaikanlage „Sondergebiet - Photovoltaikanlage westlich Neunkirchen“ ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nach den vorliegenden Unterlagen widerspricht die Planung folgenden Zielen:

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden“. (LEP B VI 1.1 Z)
- „Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, und Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.“ (LEP B VI 1.5 Z)

Das geplante Sondergebiet liegt ca. 150 m abgesetzt westlich des Stadtteils Neunkirchen. Eine Vorbelastung des Plangebietes ist nicht erkennbar. Im Süden grenzen unmittelbar geschützte Landschaftsbestandteile (Art. 12 BayNatSchG) an; eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Hanglage zu erwarten.

Hinweisen möchten wir auf das IMS vom 19.11.2009 und empfehlen ein „Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen“ zu entwickeln.

Falls an einem Standort ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit festgehalten werden sollte, müsste nach bauleitplanerischer Prüfung von Alternativstandorten nachgewiesen werden, dass eine Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter der Ziele des Kapitels „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Förderung erneuerbarer Energien nicht in gravierender Weise zu befürchten ist.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Eine Alternativenprüfung kann voraussichtlich nicht zu dem gewünschten Ergebnis kommen. Es müssten zunächst alle Standorte mit Anbindung an Gewerbegebiete, dann an Mischgebiete bewertet werden. Hier gibt es sicher bereits geeignete Alternativen. Weiter wären vorbelastete Standorte zu prüfen, also entlang von Autobahn, B 22, Bahnlinie, Umspannwerk, Kläranlage etc. Auch hier werden sich zahlreiche Standorte ergeben.

Der Nachweis, dass keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen ist deshalb objektiv nicht zu führen.

Man könnte, wie bisher die Auffassung vertreten, dass der Standort eine Siedlungsanbindung hat. Der "Pufferstreifen" wurde gewählt, da eine direkte Anbindung an ein Wohngebiet nicht möglich ist. Der Abstand von ca. 150 m ist aus Immissionsschutzgründen erforderlich, um Blendwirkungen zu minimieren. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine umfassende Eingrünung vermindert.

Diese Argumentation ist jedoch nicht wirklich schlüssig, da eine tatsächliche Anbindung an das Wohngebiet nicht vorhanden ist und ob diese ausreichend sein wird, ist nicht abschätzbar.

Von Seiten der Stadt Weiden ist eine Ausweisung zwischen dem Wohngebiet und dem ge-

planten Sondergebiet, z. B. als Mischgebiet, nicht beabsichtigt. Zum einen werden weitere Bauflächen, gerade im Bereich Neunkirchen nicht benötigt, zum anderen wäre für ein größeres Baugebiet die vorhandene Erschließung nicht ausreichend und müsste ausgeweitet werden.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die zugehörige Flächennutzungsplanänderung der Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz bedarf. Ein positives Ergebnis und damit eine Realisierung des Projekts ist nur möglich, wenn diese dem geplanten Standort zustimmt.

Am 12.02.2010 fand deshalb auf Wunsch des Investors eine Besprechung bei der Regierung der Oberpfalz statt. Hier wurde die Thematik ausführlich erörtert, mit folgendem Ergebnis.

- Von Seiten der Regierung der Oberpfalz kann keine abschließende Aussage getroffen werden, ob der Flächennutzungsplan genehmigt werden könnte.
- Bzgl. des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen, das Ergebnis der Entwicklungsstudie abzuwarten, da es sich hierbei um einen nicht angebundenen Standort handelt.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wird deshalb vorgeschlagen das Ergebnis der Studie abzuwarten, in der geeignete Standorte im Stadtgebiet für Photovoltaikflächen ermittelt werden sollen.

Sollte die Studie zum Ergebnis kommen, dass die Flächen weiterhin geeignet sind, kann das Verfahren fortgesetzt werden und es kann die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Beauftragung der Studie hat der Stadtrat am 01.02.2010 beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an. Das Ergebnis der Studie bleibt abzuwarten.

2. Bund Naturschutz, Weiden

Schreiben vom 07.01.2010

Die Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren und nimmt im Auftrag und im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz unterstützt und fördert den Ausbau regenerativer Energien. Der BN befürwortet eine dezentrale Energieversorgung bei optimaler Nutzung der regional vorhandenen Energiequellen unter der Maßgabe, dass durch lokale/regionale Investoren die Wertschöpfung der Region zugute kommen sollte (z.B. Bürger-Solardächer, kommunale Energieversorger usw.).

Auch wenn die PV-Anlage in einem das Landschaftsbild wenig beeinträchtigenden Bereich gebaut wird, die Umzäunung mit einer freien Höhe von 15 cm über dem Boden die Wanderung von Kleintieren nicht behindert, die Umwandlung von Acker in Grünland den Naturhaushalt positiv beeinflusst und die vorgesehene Bepflanzung das Areal optisch kaschiert, ist nach Ansicht des BN die Installation von PV-Anlagen auf - derzeit noch ausreichend vorhandenen - solarfreundlichen Dachflächen sowie auf vorbelasteten, anderweitig nicht nutzbaren Industriebrachen einer Freiflächenanlage vorzuziehen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Stadt Weiden i. d. OPf. hat es sich zum Ziel gesetzt, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung erheblich zu steigern. Die Nutzung von Dachflächen durch Fotovoltaikanlagen schreitet in Weiden voran und ist vor Allem im kleinen Maßstab umsetzbar. Große zusammenhängende Flächen für Fotovoltaikanlagen lassen sich jedoch auf diese Weise

kurzfristig, aufgrund der vielen verschiedenen Eigentümer, nicht ohne Erschwernisse realisieren, so dass gesonderte Flächen hierfür gesucht werden müssen.

Insgesamt gehen aus Sicht der Stadt Weiden die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gegenüber dem (vorübergehenden) Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Rang vor.

Die Flächen befinden sich im Besitz von Landwirten aus der Region, so dass auch die Wertschöpfung zum großen Teil in der Region verbleibt. Die Regelung einer verbandlichen Trägerschaft ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Parallel gibt es allerdings Überlegungen der Stadt Weiden, auf privatrechtlicher Basis, Bürger zur Beteiligung an Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu gewinnen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben des Bund Naturschutz diene zur Kenntnisnahme.

3. Abt. Bauhof/Gärtnerei

Schreiben vom 12.01.2010

Zu den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

Zu B 4.2

Mit der im Pflanzgebot vorgesehenen einreihigen Baum- und Strauchhecke besteht nicht Einverständnis. Besser wäre eine Pflanzung mindestens zweireihig oder dreireihig um die geplante Fotovoltaikanlage.

Auch der Pflanzabstand zu den angrenzenden Grundstücken ist nicht ausreichend bemessen, er sollte bei Sträuchern in der "Freien Landschaft" mindestens 1,50 m betragen, bei Bäumen mindestens 4,50 m, da hier auch die mögliche Beschattung von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden muss.

Bei Mehrbedarf an Pflanzfläche könnte von der "Ausgleichsfläche" in Abzug gebracht werden.

Ferner sollten die zu pflanzenden Bäume nicht im gleichen Abstand gesetzt werden. Die Pflanzung von Bäumen als "Allee" ist vor allem neben Straßen und Wegen grüngestalterisch sinnvoll und angebracht, aber dagegen nicht geeignet für die Grüngestaltung zur "Freien Landschaft".

Zur Steigerung der Artenvielfalt (Insekten und Schmetterlinge - Biotopverbund) etc. sollte für die Flächenbegrünung vor allem Saatgut mit einem ausgewogenen Verhältnis von Kräutern und Gräsern verwendet werden. Eine ungeeignete Zusammensetzung wirkt sich vor allem auf die nachhaltigen Pflegekosten aus.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die vorgesehene Heckenpflanzung wird mindestens zweireihig festgesetzt. Der Pflanzabstand wird auf 2 m bei Sträuchern und 4 m bei (kleinkronigen) Bäumen festgesetzt. Der vorgegebene Abstand der Bäume soll entfallen, es ist auch eine unregelmäßige Pflanzung möglich. Der Hinweis zur Zusammensetzung des Saatgutes zur Flächenbegrünung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind hinsichtlich der zweireihigen Heckenpflanzung und der unregelmäßigen Pflanzung von Bäumen zu ändern.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Ansonsten diene das Schreiben der Stadtgärtnerei zur Kenntnisnahme.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 13.01.2010

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage westlich von Neunkirchen auf den Flst.Nrn. ... und ... geschaffen werden. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht sind für die Beurteilung des Standortes folgende Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalplan einschlägig:

Aus dem Landesentwicklungsprogramm, Kap. B IV (2.1):

"Eine flächendeckende, vielfältige nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet."

Unter Punkt B III 2.1 des Regionalplanes Region Oberpfalz Nord wird ausgeführt, dass "in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden soll." Zu den strukturellen Voraussetzungen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zählen v.a. der Erhalt der LN gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sowie die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Ackerstandort mit durchschnittlichen Ertragsbedingungen. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 3 ha. Eine Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion hat für sich betrachtet zunächst keine größeren Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort in Neunkirchen. Eine Beeinträchtigung einer nachhaltigen und vielfältigen Landbewirtschaftung ist dadurch nicht zu befürchten. Insofern kann der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt werden. Um die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechend zu würdigen, ist die vorgelegte Planung im Zusammenhang mit weiteren, bereits bestehenden bzw. noch möglichen Planungen zu sehen. Insbesondere die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bebauungsplan für ein Sondergebiet Fotovoltaik in Rothenstadt mit einem Flächenverbrauch von ca. 25 ha sowie eine mögliche Ausweisung eines Gewerbegebietes bei Halmesricht mit weiteren 25 ha würde bzw. wird Auswirkungen auf den örtlichen Flächen- und Pachtmarkt haben und durch den großen Flächenverbrauch die Entwicklungsmöglichkeiten der Milchviehbetriebe im westlichen Stadtgebiet beeinträchtigen.

Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen wird unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen die Erarbeitung eines Standortkonzeptes für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen als zielführend erachtet.

Eine weitere Möglichkeit, den voranschreitenden Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verringern, wird von hiesiger Seite darin gesehen, die Ausgleichsflächen nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung möglichst gering zu halten. Damit wird den Zielen des Regionalplanes und der Landesplanung zumindest in Teilen Rechnung getragen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sollte durch geeignete Maßnahmen der maximale Kompensationsfaktor auf 0,1 verringert werden. Dies erscheint durchaus gerechtfertigt, da gerade bei Freiflächen-Fotovoltaikanlagen mit der Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutztes Grünland eine erhebliche ökologische Aufwertung des Standortes verbunden ist.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes wird folgendes angemerkt:

Für die Eingrünung des Sondergebietes sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Sofern hoch wachsende Sträucher und Bäume angepflanzt werden, sind diese alle 10 bis 15 Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen. Andernfalls ist ein über den gesetzlichen Grenzabstand hinausgehender Abstand von 5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Osten und von 10 m zu den an der Nordseite angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, sofern sich diese nicht im Besitz des Anlagenbetreibers

befinden. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

Beim Bau der Solaranlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass Solarmodule beschädigt werden können. Dies wird auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden u.ä. durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Durch die Bewirtschaftung der an die geplanten Freiflächenanlagen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Staubemissionen entstehen. Es ist möglich, dass diese eventuell den Betrieb des Solarparks stören. Es muss daher sichergestellt werden, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Sondergebiet Fotovoltaik angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Bau des Energieparks nicht beeinträchtigt wird. Ebenfalls ist eine Einschränkung der Weidenutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgrund einer von den Fotovoltaikmodulen ausgehenden Blend- und Spiegelwirkung auszuschließen.

Nach Ablauf der Flächennutzung durch Fotovoltaik ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden. Die Nutzung als Ackerfläche muss nach der Nutzung durch Fotovoltaik jedenfalls wieder möglich sein. Zur Entsorgung der Anlage sowie zur Beseitigung jeglicher baulichen Maßnahmen (z.B. Zäune, Verkabelung, Fundamente etc.) sollte eine entsprechende Rückbauverpflichtung verankert werden.

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise zur Erhaltung der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und wurden von der Stadt in die Abwägung eingestellt. Es ist nicht mit dem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen, da nach Rückbau der Fotovoltaikanlage die Flächen wieder ackerbaulich genutzt werden können. Die Anregung zur Erstellung eines Standortkonzeptes für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen wurde bereits aufgegriffen werden. Am 01.02.2010 hat der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. beschlossen, eine Studie in Auftrag zu geben, die für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen geeignete Flächen im Stadtgebiet ermitteln soll.

Die Ausgleichsflächen sind bereits knapp bemessen und werden ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt.

Die Hinweise zu den Grenzabständen werden zur Kenntnis genommen, die Grenzabstände sollen entsprechend vergrößert werden: 2 m bei Sträuchern, 4 m bei (kleinkronigen) Bäumen. An der Nordseite des Grundstückes befindet sich zwischen den Pflanzungen und der landwirtschaftlichen Nutzung der Flurweg, so dass hier die Beschattung überwiegend auf den Weg fällt.

Die Hinweise zur Erhaltung der Drainagen und der möglichen Schäden durch Steinschlag bzw. Staubemissionen werden zur Kenntnis genommen. Weidenutzung ist in den angrenzenden Grundstücken nicht vorhanden. Die vorgeschlagene Rückbauverpflichtung wird im

Durchführungsvertrag zum formbezogenen Bebauungsplan verankert. Zufahrten zu angrenzenden Flächen bleiben gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten diene zur Kenntnisnahme.

5. E.ON Bayern AG

Schreiben vom 12.01.2010

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Aussage über die Aufnahme der maximalen Einspeiseleistungen ins örtliche Mittelspannungsnetz ist abhängig von der jeweiligen Versorgungsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Einspeiseanlagen bzw. vergebener Einspeisezusagen.

Die elektrische Anbindung/Erschließung der Fotovoltaikanlage erfolgt über ein privates 20-kV-Kabel und eine private Trafostation. Bei der Verlegung des Privatkabels werden öffentliche oder private Grundstücke, Straßen oder Wege benutzt oder gekreuzt, die Dokumentation und Auskunftspflicht über das Privatkabel muss von der Gemeinde geregelt werden.

Im Bereich der Fotovoltaikanlage befinden sich keine Versorgungsleitungen der E.O Bayern AG.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Betreiber der Fotovoltaikanlage wird die notwendigen Erschließungseinrichtungen in Abstimmung mit der E.ON Bayern AG erstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben der E.ON diene zur Kenntnisnahme.

6. Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 14.01.2010

Der Ort des Vorhabens liegt im Außenbereich ca. 150 m westlich der Siedlungsgrenze des Ortsteils Neunkirchen. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage aus naturschutzfachlicher Sicht hier als Eingriff i.S. des BayNatSchG zu werten. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. Art. 6a (1) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die verwendete Matrix zur Berechnung der Kompensationsfläche entspricht dem Leitfaden zur Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung. Der niedrigste Flächenfaktor von 0,2 ist jedoch nur dann zulässig, wenn sämtliche Möglichkeiten zur Vermeidung und Kompensation ausgenutzt werden. Bei der vorgelegten Planung besteht hierin noch Bedarf zur Nachbesserung.

Konkret ist die Planung in folgenden Punkten abzuändern bzw. zu ergänzen:

Um eine ausreichende Einbindung in die Landschaft und eine ökologische Wirksamkeit zu gewährleisten, ist die umgebende Hecke dreizeilig und mit einer Mindestbreite von 3 m (besser 5 m) anzulegen. Mit der vorgelegten Pflanzliste besteht Einverständnis. Die vorgeschlagene einzeilige Hecke mit einer Breite von weniger als 2 m ist auch langfristig unwirksam und kann nicht für eine vollwertige Kompensation herangezogen werden.
Im B-Plan ist festzulegen, dass die Module mittels Schraubhülsen oder vergleichbaren, den

Boden schonenden und Flächen sparenden Methoden zu verankern sind. Betonfundamente sind nicht zulässig.

Sämtliche Flächen (auch Operations-/Parkflächen) sind versickerungsfähig zu gestalten und zu begrünen, z.B. durch Sandrasen oder Rasengittersteine.

Auch die Zuleitung zur Übergabestelle in das Stromnetz ist dem Vorhaben als Eingriff zuzurechnen. Der Grünordnungsplan soll um die hierfür notwendigen und neu zu errichtenden Einrichtungen und die entsprechenden Ausgleichsbilanzierung erweitert werden.

Um die Anlage von extensiv genutztem Grünland zu ermöglichen, sind die vormaligen Ackerflächen durch geeignete Methoden abzumagern (z.B. Abschieben des "fetten" Ackerbodens, Durchmischung mit Sand).

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Bezüglich der vorgesehenen Heckenpflanzungen soll eine mindestens zweireihige Bepflanzung innerhalb eines in der Regel 5 m breiten Grünstreifens festgesetzt werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Module mittels Schraubhülsen zu verankern sind. Eine Festsetzung zur versickerungsfähigen Gestaltung von Nebenflächen ist bereits enthalten. Die erforderlichen Eingriffe zur Errichtung der Trafostation werden in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Abmagerung des Ackerbodens sind außerordentlich aufwendig und aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse wenig erfolgversprechend. Zudem widersprechen sie dem Ziel der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, welches vor allem beim späteren Rückbau der Anlage und der dann wieder erfolgenden landwirtschaftlichen Nutzung beachtlich ist. Die geforderte Entwicklung von extensiv genutztem Grünland soll deshalb ausschließlich durch im Bebauungsplan festzusetzende Bewirtschaftungsauflagen erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind hinsichtlich der zweireihigen Heckenpflanzung und der unregelmäßigen Pflanzung von Bäumen zu ändern.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Ansonsten diene das Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnisnahme.

7. Freiwillige Feuerwehr der Stadt Weiden i. d. OPf.

Schreiben vom 13.01.2010

Bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen sind die Grundsätze für den Feuerwehreinsatz zu beachten:

Feuerwehruzufahrt / -umfahrt

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 12 BayBO sind einzuhalten. Auf die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998" (AllMBI. Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Die Gebäude bzw. baulichen Anlagen (Übergabestation usw.) dürfen höchstens im Abstand von 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Innerhalb des Geländes ist eine Umfahrung der Anlage erforderlich.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 - bei 800/min. Sollten Hydranten des Trinkwassernetzes weiter als 300 m von der Anlage entfernt sein, ist ein besonderer Objektschutz erforderlich. Bei Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter ist die DIN 14230, Ausgabe 2003-07, zu beachten. Eine Mindestmenge von 96 m³ ist vorzuhalten.

Der Standort des Behälters ist in Absprache mit dem Stadtbrandrat an einer günstigen Stelle

festzulegen. Sollten Teile der Anlage weiter als 300 m (Radius) von dem Löschwasserbehälter entfernt sein, ist ein weiterer Behälter zu errichten.

Flächenpflege

Zur Vermeidung von Flächenbränden ist der Grasbewuchs durch regelmäßige Mahd (nicht höher als 40 cm - Extensivwiese) niedrig zu halten.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Zufahrt zur Fotovoltaikanlage erfolgt über einen Feld- und Waldweg, der regelmäßig mit Fahrzeugen deutlich über 20 t befahren wird. Insofern ist die geforderte Tragfähigkeit gegeben. Das Steuerungsgebäude wird im Abstand von deutlich unter 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Eine Umfahrung der Anlage ist in einer Breite von 3 m vorgesehen.

Ein Hydrant ist etwa 300 m östlich kurz nach der Mündung des Flurweges in die Straße Neunkirchen-Industriegebiet Weiden West vorhanden.

Die Hinweise zur Flächenpflege werden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung von niedrig wachsendem Extensivgrünland ist festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Die Begründung ist bezüglich dieses Sachverhalts zu ergänzen.
Das Schreiben der Feuerwehr diene zur Kenntnisnahme.

8. Hoch- und Tiefbauamt, Tiefbauabteilung Schreiben vom 19.01.2010

Der im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan erwähnte Flurweg (Flst. Nr. ...) zurverkehrlichen Anbindung des Sondergebietes ist im Besitz der TG Flurbereinigung Neunkirchen. Von der ehemaligen Gemeinde Neunkirchen liegt zwar eine Erhebungsniederschrift für ein Bestandsverzeichnis vor, aber es sind keine Unterlagen vorhanden, die darauf hinweisen, dass für diesen Feldweg ein Bestandsverzeichnis vorhanden ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass für oben genannten Feldweg keine offizielle Widmung vorhanden ist.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz kann davon ausgegangen werden, dass es sich um einen öffentlichen Feld- und Waldweg handelt, wenn er im Eigentum einer Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung steht. Um sicher zu stellen, dass dies auch tatsächlich der Fall ist und um langfristig die Erschließung für das „Sondergebiet“ zu sichern, ist der Weg noch öffentlich zu widmen. Der Weg selbst kann im privaten Eigentum verbleiben. Hierzu ist das Einverständnis der Teilnehmergeinschaft „Neunkirchen“ erforderlich. Der Antragsteller hat das Einverständnis schriftlich einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Der Antragsteller hat das Einverständnis der Teilnehmergeinschaft zur öffentlichen Widmung einzuholen.
Die Stadt Weiden hat anschließend die Widmung durchzuführen.
Der Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche darzustellen.

9. Wasserwirtschaftsamt Schreiben vom 25.01.2010

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Ausweisung des Sondergebiets Einverständnis.

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Nachdem keine Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt ist ein Wasserrechtsverfahren entbehrlich.

Oberirdische Gewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.
Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Auf die Stellungnahme zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bzgl. der Dränagen wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes diene zur Kenntnisnahme.

10. Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 23.12.2009

Blendwirkungen durch mögliche Reflexionen an Modulflächen (Lichtimmissionen nach § 3 Abs. 2 BImSchG

In der Umweltprüfung ist darzulegen, ob und in welchem Umfang Reflexionen an den aufgeständerten, mehrreihigen Modulfeldern zu erwarten sind! Insbesondere zur Tag- und Nachtgleiche ist um die Monate März/April und August/September bei horizontalem Sonnenuntergang im Westen eine Spiegelung von Sonnenstrahlen möglich, welche auf gleicher Höhe auf die Anwohner der Kirchackerstraße in Neunkirchen wirken kann. Bei Einsatz von üblicherweise verwendeten reflexionsarmen Gläsern dürfte diese Blendwirkung stark abgeschwächt sein.

Es sollte ein Höhenprofil erstellt werden zwischen den (höchsten) Modulreihen und den nächsten in östlicher Verlängerung befindlichen Immissionsorten in der Kirchackerstraße von Neunkirchen.

Hinweis zu Kap. 4.3 Immissionsschutz: Die Blendwirkung ist unabhängig von der Entfernung und hängt im Wesentlichen vom Einstrahlwinkel und Abstrahlwinkel ab und der Oberflächenbeschaffenheit bzw. Vergütung des Modulglases.

Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV)

Für das Mittelspannungsnetz sind Angaben zu machen über die Generatorleistung der Freiflächenanlage, Inverterleistungen des Zentralwechselrichters, Kabel- und Spannungsangaben (400 V) und Leitungstrasse zur Trafostation, Angaben über die Trafostation mit Übergabe an das Mittelspannungsnetz (20 kV).

Hinweis: Im Vollzug der 26. BImSchV sind die Erdkabel und Trafoanlagen als Niederfrequenzanlagen (50 Hz) zur Einspeisung ins Mittelspannungsnetz (20 kV) mindestens 2 Wochen vor Inbetriebnahme (§ 7 Abs. 2) bei der Stadt Weiden, Umweltamt, anzuzeigen.

Begründung: Leitungstrassen und Trafostation zur Übergabe an das Mittelspannungsnetz sind wesentlicher Bestandteil der Freiflächen-PV-Anlage, da diese in einem räumlichen und betriebstechnischen Zusammenhang stehen.

Zusammenfassung

Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwendungen, wenn folgenden Punkte noch ergänzt werden bzw. ausgeschlossen werden können:

Darstellung der Modulreihen in einem Höhenprofil von West nach Ost

Forderung nach reflexionsarmen Modulgläsern bzw. evtl. Abschirmungsmöglichkeiten im Falle von Blendwirkung

Erweiterung des Bebauungsplanes um die Leitungstrasse zur Trafostation und die Trafostation zum Einspeisen ins Mittelspannungsnetz (20 kV) des Energieversorgers

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem deutlich wird, dass die Fotovoltaikanlage etwa 10 bis 15 m tiefer liegt als die nächstgelegenen Immissionsorte in der Kirchackerstraße. Weiter-

hin liegt das Sondergebiet nordöstlich der Immissionsorte, so dass nur an wenigen Tagen und Zeiten eine Blendwirkung möglich ist. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sollen dennoch im Bebauungsplan reflexionsarme Modulgläser festgesetzt werden. Weiterhin soll festgesetzt werden, dass nur starre Solarmodule (nach Süden ausgerichtet) zulässig sind. Dadurch kann die Blendwirkung erheblich minimiert werden. Zusätzlich wird nach Osten eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt.

Der Verlauf des Erdkabels und der Standort der erforderlichen Trafostation werden im Bebauungsplan dargestellt. Das Erdkabel soll im Bereich des nördlichen Flurweges verlaufen, die Trafostation soll in einer Grünfläche südlich der Einmündung des Flurweges in die Straße Neunkirchen-Gewerbegebiet West errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

Bebauungsplan und Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

Der Verlauf der Leitung und der Standort der Trafostation sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Ansonsten diene das Schreiben der unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnisnahme.

11. Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Fachkraft Naturschutz

Schreiben vom 25.01.2010

Die geplante Photovoltaikanlage befindet sich mit deutlichem Abstand zum Ortsrand westlich von Neunkirchen auf einem nach Nordwesten geneigten Hang innerhalb einer bisher unbelasteten, landwirtschaftlich genutzten Landschaft.

Durch den Bau der großflächigen Photovoltaikanlage wird der Landschaft ein deutlich technischer Charakter verliehen, was zu einer massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Eine Einbindung in Orts- und Landschaftsbild durch Eingrünung ist aufgrund der Größe der Anlage und der Hangneigung nicht möglich. Zudem ist nur eine einreihige Heckenpflanzung vorgesehen, die nicht dazu geeignet ist, eine ausreichende Eingrünung zu schaffen. Mit einer erheblichen Fernwirkung der Anlage ist zu rechnen. Durch die Lage am Rand des Stadtgebietes Weiden ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft des angrenzenden Gebietes des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab auszugehen.

Die Erstellung solcher Anlagen in der freien Landschaft ist abzulehnen, da es zu einer Zersiedelung und Technisierung der Landschaft und zu einer Verschiebung der vorherrschenden Dimensionen kommt.

Aufgrund der deutlichen Lage im Außenbereich und der massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die geplante Freiflächenanlage aus der Sicht des Naturschutzes abzulehnen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die landschaftliche Einbindung der Anlage wird dadurch verbessert, dass die bisher vorgesehene einreihige Grenzbepflanzung auf zwei Reihen verbreitert wird.

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem die Lage im Gelände deutlich wird und von einer guten Eingrünungswirkung durch die festgesetzte Bepflanzung ausgegangen werden kann.

Der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wurde durch Schaffung einer 25 m breiten Pufferzone (Ausgleichsfläche) mit naturnaher Entwicklung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der erforderliche Ausgleich wurde entsprechend dem Leitfaden zur Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Es wurde der niedrigste Flächenfaktor von 0,2 gewählt, da sämtliche Möglichkeiten zur Vermeidung und Kompensation ausgenutzt wurden.

Die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Weiden i. d. OPf. und die Höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung der Oberpfalz haben dem Vorhaben aus ihrer Sicht zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.
Es gingen folgende Stellungnahmen privater Art ein:

**1. ... und, ..., Weiden
Schreiben vom 13.01.2010**

Aus der Presse haben wir erfahren, dass auf den Grundstücken ..., ... und ... westlich von Neunkirchen eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage gebaut werden soll. Wir haben die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung im Stadtplanungsamt eingesehen und möchten dazu Stellung nehmen:

In nur 150 m Entfernung zu einem der bevorzugten Wohngebiete Weidens wird in eine unbelastete Landschaft durch eine Industrieanlage zerstörend eingegriffen. Die Anlage grenzt unmittelbar an einen Landschaftsschutzstreifen. Es ist damit zu rechnen, dass trotz der geplanten Grenzbepflanzung die Fotovoltaikmodule je nach Sonnenstand massiv blenden, dass sämtliche Hausterrassen in unserer Häuserzeile in der Kirchackerstraße nach Westen auf diese Anlage weisen. Somit wird unsere Wohnqualität stark beeinträchtigt und der Wert der Häuser gemindert.

Wir bitten daher, das Fotovoltaikfeld als nicht genehmigungsfähig zu erachten und Standorte in bereits belasteten Gebieten oder Standorte, die nicht unmittelbar an Wohngebiete grenzen, zu bevorzugen, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden reflexionsarme Solarmodule in ausschließlich starrer Aufstellung festgesetzt. Weiterhin wird die vorgesehene Grenzbepflanzung verbreitert, so dass die landschaftliche Einbindung der Anlage verbessert wird.

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem deutlich wird, dass die Fotovoltaikanlage deutlich tiefer liegt als die entsprechenden Wohngrundstücke, deshalb ist von einer guten Eingrünungswirkung durch die festgesetzte Bepflanzung auszugehen.

Der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wurde durch Schaffung einer 25 m breiten Pufferzone (Ausgleichsfläche) mit naturnaher Entwicklung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der denkbare Wertverlust des Grundstücks durch die Bauleitplanung ist nicht in Abwägung einzustellen, da deren Inhalt das Grundstück bzw. das Gebäude nicht selbst bzw. faktisch betrifft, sondern nur mittelbare Auswirkungen hat. Ein Recht auf freie Aussicht bzw. Erhalt des „Status Quo“ besteht für die Anwohner nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.

**2. ... und, ..., 92637 Weiden
Schreiben vom 22.01.2010**

Aus der Presse war zu entnehmen, dass auf den Grundstücken ..., ... und ... im Westen von Neunkirchen auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Fotovoltaikanlage errichtet werden soll. Nach Einsicht der Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir folgendes zu bedenken geben:

Die Errichtung einer Fotovoltaikanlage in geringer Entfernung zu einem der begehrtesten Wohngebiete der Stadt Weiden bedeutet einen schwerwiegenden und zerstörenden Eingriff in eine weitestgehend unbelastete Landschaft. Die geplante Anlage grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an und verändert unser Orts- und Landschaftsbild nachhaltig. Für die in geringer Entfernung zu der geplanten Anlage wohnenden Bürger ist damit zu rechnen, dass in Abhängigkeit vom jeweiligen Sonnenstand starke Blendung durch die Solarpaneele auf den der Anlage zugewandten Terrassen eintreten und damit die Nutzung von Terrasse und Garten in unbilliger Weise eingeschränkt wird. Es weisen alle Terrassen in dem betroffenen Teil der Kirchackerstraße nach Westen in Richtung der geplanten Anlage. Die Anlage bedeutet damit eine massive Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität und schmälert den Wert unserer Häuser und Grundstücke in beträchtlichem Umfang.

Wir beantragen daher, die geplante Fotovoltaikanlage nicht zu genehmigen und den pro-spektiven Betreiber auf andere Standorte zu verweisen, z.B. auf solche, die nicht unmittelbar an Wohngebiete angrenzen und die nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen sind.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden reflexionsarme Solarmodule in ausschließlich starrer Aufstellung festgesetzt. Weiterhin wird die vorgesehene Grenzbepflanzung verbreitert, so dass die landschaftliche Einbindung der Anlage verbessert wird.

Es wurde ein Höhenprofil erstellt, aus dem deutlich wird, dass die Fotovoltaikanlage deutlich tiefer liegt als die entsprechenden Wohngrundstücke, deshalb ist von einer guten Eingrünungswirkung durch die festgesetzte Bepflanzung auszugehen.

Der angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wurde durch Schaffung einer 25 m breiten Pufferzone (Ausgleichsfläche) mit naturnaher Entwicklung berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der denkbare Wertverlust des Grundstücks durch die Bauleitplanung ist nicht in Abwägung einzustellen, da deren Inhalt das Grundstück bzw. das Gebäude nicht selbst bzw. faktisch betrifft, sondern nur mittelbare Auswirkungen hat. Ein Recht auf freie Aussicht bzw. Erhalt des „Status Quo“ besteht für die Anwohner nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.
Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Fachstellen haben Ihr Einverständnis mit dem Bebauungsplan signalisiert:

Stadtkämmerei, Abteilung Beitragswesen, Schreiben vom 22.12.2009; PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 23.12.2009; Stadtgärtnerei, Schreiben vom 30.12.2009; Deutsche Telekom, Schreiben vom 30.12.2009; Bauverwaltungsamt, Bauen und Wohnen, Schreiben vom 05.01.2010; Kabel Deutschland, Schreiben vom 07.01.2010; Umweltamt, Abfallrecht, erneuerbare Energien, Schreiben vom 07.01.2010; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg, Schreiben vom 08.01.2010; Untere Verkehrsbehörde, Schreiben vom 19.01.2010; Stadtwerke Weiden, Schreiben vom 22.01.2010; Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Schreiben vom 27.01.2010; Regierung der Oberpfalz, Höhere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.01.2010; Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Immissionschutz, Schreiben vom 29.12.2009.

Ansonsten sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Originale der Schreiben können während der Sitzung eingesehen werden.

Nächste Verfahrensschritte:

- Abwarten des Ergebnisses der Studie.
- Bei positivem Ergebnis Weiterführung des Verfahrens:
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.
- Gleichzeitig Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.
- Wirksamwerden des Bebauungsplans durch Bekanntmachung

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 07:

Stadtplanungsamt

20. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Fotovoltaik Rothenstadt)

**Abwägung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Beschluss der Flächennutzungsplanänderung und der Vorlage zur Genehmigung**

Vorgang dazu im Bau- und Planungsausschuss vom 02.12.2009 unter Vorschlags-Nr. 107

Vorgang dazu im Stadtrat vom 21.12.2009 unter Beschluss-Nr. 194

Sachstandsbericht:

Die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB (vom 11.01.- 11.02.2010) und nach § 4 (2) BauGB wurde (vom 12.01.- 12.02.2010) durchgeführt.

Durch die beteiligte Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Von den angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich die folgenden zur Planung geäußert. Die Originale der Stellungnahmen können während der Sitzung eingesehen werden.

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Beteiligte Stelle	Eingang	Anregungen
1	Regierung der Oberpfalz (höhere Landesplanungsbehörde)	03.02.2010	ja
2	Regierung der Oberpfalz (höhere Naturschutzbehörde)	01.02.2010	nein
3	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	28.01.2010	ja
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden i.d. OPf.	04.02.2010	ja
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg	27.01.2010 und vom 01.02.2010	ja
6	Stadt Weiden i.d. OPf., Verkehrsbehörde	27.01.2010	nein
7	Stadt Weiden i. d. OPf., Tiefbauabteilung	04.02.2010	nein
8	Stadt Weiden i.d. OPf., Umweltamt	10.02.2010	ja
9	Stadtwerke Weiden i.d. OPf., Gas- und Wasserversorgung	21.01.2010	nein
10	Stadt Weiden i.d. OPf., Abt. Bauen und Wohnen	14.01.2010	nein
11	DB Services Immobilien GmbH	15.01.2010	ja
12	PLEdoc GmbH, Essen	28.01.2010	ja
13	E.ON Bayern AG, Weiden	18.01.2010	ja
14	E.ON Netz GmbH, Bamberg	15.01.2010	ja
15	Deutsche Telekom GmbH	29.01.2010	nein
16	Bayerischer Bauernverband	10.02.2010	ja
17	Bund Naturschutz	12.01.2010	ja
18	Kabeldeutschland	13.01.2010	nein

Stellungnahme zu den Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierung der Oberpfalz (höhere Landesplanungsbehörde) 93039 Regensburg

Stellungnahme vom 01.02.2010

Die Regierung teilt mit, dass die Planung, hinsichtlich der meisten betroffenen Ziele, aus dem Landesentwicklungsprogramm, im Grundsatz vereinbar ist.

Zum Schutz von Bodendenkmälern wird insbesondere auf die Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege hingewiesen.

Weiterhin wird erklärt, dass die Planung einen gewissen Widerspruch zu dem Ziel der Nachhaltigen Siedlungsentwicklung darstellt.

Es wird konstatiert, dass die geforderte Siedlungsanbindung durch die Flächennutzungsplanänderung als ausreichend angesehen werden kann, auch wenn eine Drehung des Geltungsbereiches (Nord-Süd-Ausrichtung) sinnvoller wäre.

Es wird darauf verwiesen, dass die Eingriffsregelung nach § 1(3) BauGB grundsätzlich auf der Ebene des FNP abzuarbeiten ist. Ein pauschaler Verweis auf den Bebauungsplan sei nicht ausreichend. Daher müsste die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Um eine Übereinstimmung der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten bedürfte es einer Realisierung, beginnend von der Ortslage Rothenstadt, die sichergestellt werden muss. Um dies zu gewährleisten, kündigt die Regierung an, dass sie der Stadt Weiden voraussichtlich entsprechende Nebenbestimmungen in der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung auferlegt.

Es wird erklärt, dass die am 20.11.2009 vor Ort erläuterten Empfehlungen zur Durchgrünung und Umsetzung von der Stadt Weiden nicht aufgegriffen wurden und das planerische Ergebnis daher hinter den Möglichkeiten zurückbleibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 umfasst die westliche Hälfte des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung und läge damit, wenn nur dieser realisiert wird, isoliert im Außenbereich. Damit widerspricht die Planung dem Ziel der „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“. Die vorhandenen optischen Beeinträchtigungen durch z.B. Verdichterstation, Umspannwerk und Freileitungen würden sich aufgrund ihrer Entfernung nicht zu einer Vorbelastung verdichten. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ließe sich daher nur erreichen, wenn die Realisierung von der Ortslage Rothenstadt ausgeht. Dies setzt voraus, dass entweder für den gesamten Geltungsbereich der FNP-Änderung ein Bebauungsplan aufgestellt wird der die Reihenfolge der Bebauung regelt oder dass auch für den derzeit nicht einbezogenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird der mindestens eine parallele Realisierung der gesamten Fläche zulässt. Die Bebauungspläne für die beiden Teilbereiche müssten jeweils denselben Verfahrensstand haben.

Durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel einer Umlegung, könnte die auf die unterschiedliche Verkaufsbereitschaft der Eigentümer reagiert werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die von der Regierung geforderte Drehung des Geltungsbereiches wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt und die Stadt Weiden hat dabei die Auffassung vertreten, dass die vorgeschlagene Ost-West-Ausrichtung, vor dem Hintergrund der besseren Südexposition, einer Nord-Süd-Ausrichtung vorzuziehen ist. Die Siedlungsanbindung ist laut Aussage der Regierung auch bei dieser Variante ausreichend gewährleistet.

Bezüglich der Bodendenkmäler gab es bereits eine Korrespondenz mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Auf die Stellungnahmen der Denkmalpflege und die entsprechenden Empfehlungen der Verwaltung wird hingewiesen.

Dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird durch die Siedlungsanbindung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung Rechnung getragen. Zum Anderen befindet sich das Gebiet in einem Areal, das durch Infrastruktureinrichtungen wie Bahn, Hochspannungseleitungen, Umspannwerk, ... geprägt und durch die Flurbereinigung eine starke anthropogene Überformung erhalten hat. Somit ist der gewählte Bereich weder ökologisch noch aus Sicht des Landschaftsbildes von hohem Wert, so dass Fotovoltaikanlagen weniger stören als in anderen, sensibleren Teilen des Stadtgebietes. Aus Sicht der Verwaltung wird dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, durch die Flächennutzungsplanänderung, nicht widersprochen.

Es ist richtig, dass der Eingriff in die Landschaft bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Ansatz abgehandelt werden muss. Allerdings ist die Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes begrenzt. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die zu erwartenden Eingriffe deshalb nicht abschließend, sondern nur überschlägig, bilanziert (was auch sachdienlich ist, da in dieser Flächennutzungsplanänderung auch keine genauen Nutzungskennziffern festgelegt werden), aber als Reaktion auf die voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe werden Eingrünungen und Gehölze dargestellt, die in der Begründung konkretisiert werden. Die Darstellung von linearen Grünstrukturen zur Abschirmung der Fotovoltaikanlagen in Richtung Rothenstadt ist bereits in der Begründung dargelegt worden und

wird zur Konkretisierung in der Plandarstellung nachgetragen. Dem Umweltbericht wird eine überschlägige Bilanzierung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen beigelegt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gibt es keine explizite Rechtsgrundlage für die Feinsteuerung, um die Reihenfolge der Inanspruchnahme der Flächen zu regeln. Diese Regelungsinhalte sind den Bebauungsplänen vorbehalten. Die Stadt Weiden hat bewusst den Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung, beginnend von der Ortslage Rothenstadt, angesetzt um genügend Flächen für die Fotovoltaik vorzubereiten. Ein alleiniger Angebotsbaugebungsplan gewährleistet aber nicht die notwendigen Sicherheiten (Zum Beispiel Rückbauverpflichtung, Übernahme der zur Erschließung notwendigen Kosten, etc...) und die Stadt Weiden ist daher auf die Mitwirkung Dritter, (in Form von städtebaulichen Verträgen oder VEP) angewiesen ist. Aus diesem Grunde kann derzeit nur im westlichen Teil ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan für den Teilbereich an der Ortschaft wird erst aufgestellt, sobald sich entsprechende Vertragspartner gefunden haben.

Eine Umlegung, wie von der Regierung vorgeschlagen, zur Neuordnung des Gebietes, stellt einen erheblichen Eingriff in das Privateigentum der ansässigen Eigentümer dar. Außerdem lässt die Parzellenstruktur und die Erschließung bereits heute eine wirtschaftliche Fotovoltaiknutzung zu, so dass eine solche Maßnahme unverhältnismäßig wäre.

Um der Möglichkeit Rechnung zu tragen, dass eventuell mit dem Bebauungsplan Nr. 305 nur ein singulärer Standort realisiert wird, trotz der Entwicklungsabsichten die die Stadt Weiden mit der Flächennutzungsplanänderung für den gesamten Bereich verfolgt, sollte abgewartet werden, ob das weiter unten angesprochenen Fotovoltaikgutachten eine genügende Eignung der Fläche sieht (auch für einen singulären Standort), bevor das Bebauungsplanverfahren (Nr. 305) zur Offenlage gebracht wird.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Freiraumdarstellungen werden wie angesprochen redaktionell überarbeitet. In den Umweltbericht wird eine überschlägige Bilanzierung des voraussichtlich notwendigen Eingriffsausgleichs eingearbeitet. Bevor das parallele Bebauungsplanverfahren (Nr. 305) zur Offenlage gebracht wird, soll abgewartet werden, ob das Fotovoltaikgutachten eine genügende Eignung der Fläche (Geltungsbereich des BP 305) ergibt.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden i. d. OPf.
Beethovenstraße ...
92637 Weiden**

Stellungnahme vom 01.02.2010

Das Amt teilt mit, dass die Flächennutzungsplanänderung zwei Ziele der Raumordnung berührt. Zum einen das Ziel (LEP B IV (2.1), dass eine flächendeckende nachhaltige Landwirtschaft erhalten werden soll und zum Anderen das Ziel (Regionalplan Region Oberpfalz-Nord B III 2.1), dass in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt und die Verbesserung der Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden soll. Nach Aussage des Amtes zählt dazu auch, dass die Landwirtschaft gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen (z.B. Bebauung oder Aufforstung) erhalten bleiben soll.

Laut der Landwirtschaftlichen Standortkartierung würde es sich bei den überplanten Flächen um intensiv genutzte Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen handeln. Die Herausnahme einer Fläche mit dieser Größenordnung aus der landwirtschaftlichen Produktion könnte zu einer Verschärfung des Flächen- bzw. Pachtmarktes für die Milchviehbetriebe vor Ort führen, da die vermehrte Inanspruchnahme von Flächen durch regenerative

Energien (die eine höhere Pacht generieren) dazu führt dass die Preise für den Zugriff auf landwirtschaftlichen Grund steigen und dass somit die ansässigen Milchviehbetriebe voraussichtlich schwerer an genügend günstige Flächen kommen. Somit könnte die Wirtschaftlichkeit der Produktion der Milchviehbetriebe beeinträchtigt werden.

Nach Auffassung des Amtes wird aber eine Beeinträchtigung der nachhaltigen und vielfältigen Landbewirtschaftung durch die vorgelegte Planung nicht befürchtet. Ein Rückbau der Anlagen und eine Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen muss bei Bedarf wieder möglich sein.

Um den voranschreitenden Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu verringern wird gefordert, die Ausgleichsflächen nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung möglichst gering zu halten. Der Kompensationsfaktor sollte auf max. 0,1 verringert werden. Dies sei gerechtfertigt, da große Teile der Fotovoltaikfläche in extensives Grünland umgewandelt werden, welches einen erheblich höheren Wert besitzt als intensiv genutztes Ackerland. Der Ausgleich sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Angesichts der steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächenfotovoltaikanlagen wird unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen empfohlen ein Standortkonzept zur Steuerung dieser Anlagen zu erarbeiten.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück ... ein aktiver Landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der direkt an die Fotovoltaikfläche angrenzt. Die Weiterentwicklung des Betriebes darf durch die Fotovoltaikanlage nicht eingeschränkt werden. Es sollen sich weder Grenzabstände noch Höheneinschränkungen über die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben hinaus durch die Planung ergeben. Die weitere Entwicklungsfähigkeit des Betriebes soll bei der 20. FNP-Änderung berücksichtigt werden.

Es sollen generell durch die Planung keine über die gesetzlichen Forderungen hinausgehenden Abstands- oder Höhenbeschränkungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche auferlegt werden.

Unter den oben genannten Voraussetzungen wird einer Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

Stellungnahme der Stadtplanungsamtes

Durch die Einrichtung von Fotovoltaikanlagen werden der Landwirtschaft unstrittig Flächen entzogen. Die Flächen werden aber nicht in Gänze versiegelt und die Planungen werden im Einverständnis mit den Eigentümern durchgeführt. Es ist vorgesehen eine Rückbauverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern zu vereinbaren um die Entsiegelung der Flächen langfristig zu gewährleisten und somit auch die Möglichkeit der erneuten Inanspruchnahme der Flächen durch die Landwirtschaft.

Bezüglich der Beeinträchtigung der Milchviehwirtschaft lässt sich konstatieren, dass die betroffenen Flächen bisher intensiv ackerbaulich genutzt waren und deshalb für eine Milchviehhaltung nur teilweise verfügbar waren, so dass sich hierdurch für diesen Bereich keine übermäßigen Beeinträchtigungen auf die Milchviehwirtschaft ergeben dürften.

Die angesprochene Reduzierung des Kompensationsfaktors für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf einen Faktor von maximal 0,1 ist zu gering angesetzt, auch wenn durchaus ein ökologischer Wertunterschied zwischen intensivem Ackerland und extensivem Grünland besteht. Auch vor Hintergrund, dass zur Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild, Eingrünungen von höherer Wertigkeit geschaffen werden müssen. Die Eingriffe werden im Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne ausgeglichen.

Die Erstellung eines Standortkonzeptes für Fotovoltaikanlagen ist in jedem Falle sinnvoll und wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Weiden am 01.02.2010 bereits beschlossen.

Die Beauftragung eines Fachbüros mit den notwendigen Arbeiten wird in den nächsten Wochen erfolgen.

Die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Über das gesetzliche Maß hinausgehende Abstandsregelungen oder Einschränkungen werden nicht festgesetzt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Rückbauverpflichtung wird mit den Eigentümern auf vertraglicher Basis zum Bebauungsplan geregelt. Der Ausgleich der Eingriffe wird im Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne sichergestellt.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord

Postfach 12 60

92657 Neustadt a. d. Waldnaab

Stellungnahme vom 27.01.2010

Der Planungsverband erklärt, dass im Regionalplan der Raum westlich von Rothenstadt mit dem Symbol „Flurdurchgrünung“ gekennzeichnet ist. In der Begründung zum Regionalplan wird dazu erläutert, dass in den landwirtschaftlich genutzten Gebieten landschaftsgliedernde Elemente wie z.B. Feldgehölze, Hecken... , wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen besitzen und das Landschaftsbild beleben. In einigen Gebieten sei eine stärkere Flurdurchgrünung erforderlich. Bei allen landschaftsverändernden Maßnahmen muss darauf geachtet werden, dass landschaftsgliedernde Elemente gesichert und falls erforderlich, neu geschaffen werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die bereits bestehenden, das Landschaftsbild prägenden Elemente wurden im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt und sollen erhalten werden. Zusätzlich wurden sowohl in der Flächennutzungsplanänderung als auch im parallelen Bebauungsplanverfahren weitere Landschaftselemente wie Hecken oder Baumpflanzungen dargestellt beziehungsweise festgesetzt um die Fernwirkung der Fotovoltaikanlagen und deren Einfluss auf das Landschaftsbild, zu mildern. Weitere Flureingrünungen als die bereits Angedachten sind aus Sicht der Verwaltung deshalb nicht mehr nötig.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme diene zur Kenntnisnahme.

PLEdoc GmbH

Postfach 12 02 55

45312 Essen

Stellungnahme vom 28.01.2010

Die PLEdoc GmbH teilt mit, dass die Ferngastrasse hinsichtlich ihrer Lage in der Plandarstellung etwas berichtigt werden muss und bittet darum die Leitung in den folgenden Planungen zu berücksichtigen und die Anregungen und Hinweise des beiliegenden Merkblattes zu beachten.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die angezeigte Berichtigung der Lage der Ferngastrasse bezieht sich auf einen Bereich der sich außerhalb des Änderungsbereiches befindet. Somit kann die Lage erst im Rahmen der Neuaufstellung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Das übermittelte

Merkblatt wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung übermittelt und wird in einem gegebenenfalls nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit berücksichtigt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Lage der Ferngastrasse wird für weitere Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Merkblattes werden in den gegebenenfalls folgenden Bebauungsplanverfahren als Hinweise berücksichtigt.

E.ON Bayern AG
Moosbürger Str. ...
92637 Weiden i. d. OPf.

Stellungnahme vom 18.01.2010

Die E.ON weist darauf hin, dass mit Schreiben vom 21.10.2009 ging von der E.ON Bayern AG bereits eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Flächennutzungsplan bei der Stadt Weiden einging. Diese Stellungnahme soll weiterhin Gültigkeit behalten.

Gegen die erneuten Änderungen des Planungsverfahrens gibt es von Seiten der E.ON Bayern AG keine Einwände.

Die elektrische Anbindung/Erschließung der Fotovoltaikanlage muss über ein privates 20-kV-Kabel und eine private Trafostation erfolgen. Bei der Verlegung des Privatkabels werden öffentliche oder private Grundstücke, Straßen oder Wege benutzt oder gekreuzt, die Dokumentation und Auskunftspflicht über das Privatkabel muss von der Gemeinde geregelt werden.

Im Bereich der Fotovoltaikanlage befinden sich keine Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt und soweit wie notwendig berücksichtigt. Änderungen der Planinhalte sind daher nicht veranlasst.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Bamberg
Luitpoldstr. ...
96052 Bamberg

Stellungnahme vom 13.01.2010

Die E.ON Netz GmbH teilt mit, dass die Überprüfung der ihnen zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich ein Datenerdkabel im Grundstück verläuft. Da in diesem Bereich die Unterlagen der E.ON nicht präzise genug sind, wäre eine Kabelortung vor Baubeginn notwendig. Es wird darum gebeten, dies in den weiteren Planungen mit einzubeziehen und die E.ON Netz GmbH weiterhin zu beteiligen

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, wird darum gebeten, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Informationen zum Datenerdkabel werden nachrichtlich in die Planung eingearbeitet. Der Träger des Vorhabens sowie die Grundeigentümer werden auf die notwendige Kabelortung vor Baubeginn, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, hingewiesen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

DB Services Immobilien GmbH

**Sandstraße ...
90443 Nürnberg**

Stellungnahme vom 12.01.2010

Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, hat eine Gesamtstellungnahme der DB AG mit folgenden Inhalten abgegeben:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Stellungnahme vom 01.10.2009, Az. TÖB-NÜR-09-2482, aus Sicht der DB AG grundsätzlich keine Bedenken.

Bauanträge sowie Baumaßnahmen aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung sind der DB AG zur Zustimmung vorzulegen. Die DB behält sich unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Abstände zwischen Bahnlinie und Geltungsbereich sind so groß, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es kann aber im jeweiligen Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass die Nähe zur Bahnlinie im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen ist.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme diene zur Kenntnis. Entsprechende Hinweise werden nachfolgenden im Bebauungsplanverfahren eingearbeitet.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

**Bahnhofstr. ...
92637 Weiden i. d. OPf.**

Stellungnahme vom 11.01.2010

Der Bund Naturschutz erklärt, dass er seit langem die Energiewende fordert. Die kostengünstigste, effektivste und sofort realisierbare Möglichkeit zur Senkung des Energieverbrauchs wäre das Energiesparen. Mit der alleinigen Umstellung fossiler und atomarer Energieträger auf erneuerbare Energien würde nur eine Verlagerung erreicht, aber keine wirklich notwendige Reduzierung der Energieverschwendung.

Der Bund Naturschutz fordert, dass vor der Inbetriebnahme von PV-Freilandanlagen auf unversiegelten Böden zunächst einmal folgende Alternativen geprüft werden sollten:

1. Südlich exponierte Dachflächen bieten noch ein großes Potenzial. Es sollte erfasst werden, wie viele geeignete Dächer im Stadtgebiet prinzipiell für PV-Nutzung in Frage kommen. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist diese Fläche um ein Vielfaches größer als die geplante Freiflächenanlage.
2. Industriebrachen und bereits versiegelte, ungenutzte Flächen bieten sich ebenfalls zur Nutzung von Sonnenenergie an, wobei bei Industriebrachen vielleicht sogar noch Anschlussmöglichkeiten an das Stromnetz vorhanden sind.
3. Freilandanlagen sollten nur in unmittelbarem Bezug zu Siedlungsflächen errichtet werden und auch deren Größe berücksichtigen.
4. Dezentrale Energieversorgung vor Ort ist dann am effektivsten, wenn die Wertschöpfung durch kommunale oder lokale Träger unter Bürgerbeteiligung erfolgt.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Stadt Weiden keinen rechtsverbindlichen, unmittelbaren Einfluss auf den Energieverbrauch nehmen und auch im hier vorliegenden Verfahren können keine sinnvollen Festsetzungen hierzu getroffen werden. Grundsätzlich arbeitet die Stadt Weiden aber langfristig, im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten, auf eine Energie-reduzierung im Stadtgebiet hin. Durch die Erstellung eines Energiekonzeptes und dessen Beschluss als Handlungsleitfaden durch den Stadtrat, wurden die wichtigsten Schritte eingeleitet. Weitere vorbildhafte Maßnahmen werden in den nächsten Monaten und Jahren folgen.

Zu 1. Die Stadt Weiden i.d. OPf. hat es sich zum Ziel gesetzt, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung erheblich zu steigern. Die Nutzung von Dachflächen durch Fotovoltaikanlagen schreitet in Weiden voran und ist vor allem im kleinen Maßstab umsetzbar. Die Stadtwerke Weiden haben allein für das Jahr 2010 etwa 2 Mio. € vorgesehen für die Investition in Dachfotovoltaikanlagen, um beim angestrebten Energiewandel mit gutem Vorbild voran zu gehen. Große zusammenhängende Flächen für Fotovoltaikanlagen lassen sich jedoch kurzfristig, aufgrund der vielen verschiedenen Eigentümer, nicht ohne Erschwernisse realisieren, so dass gesonderte Flächen hierfür gesucht werden müssen.

Zu 2. Insgesamt gehen aus Sicht der Stadt Weiden die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gegenüber dem (vorübergehenden) Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Rang vor. Geeignete Industriebrachen die auch wirtschaftlich zu diesem Zweck genutzt werden können, sind nicht bekannt. Gewerbegrundstücke die zur Fotovoltaiknutzung in Frage kommen, wurden zum Teil bereits dafür in Anspruch genommen. Die Forcierung der Nutzung weiterer gewerblicher Flächen für Fotovoltaikanlagen, ist aber nicht sinnvoll, da gewerblich nutzbare Flächen nur noch in begrenzter Zahl vorliegen und daher besser für Nutzungen vorgehalten werden sollen, die mehr Arbeitsplätze generieren.

Zu 3. Die Fläche für Fotovoltaikanlagen im Bereich Rothenstadt grenzt direkt an die Siedlung an und ist der Siedlungsfläche der Größe nach untergeordnet.

Zu 4. Die Flächen befinden sich im Besitz von Landwirten aus der Region, die mit einem Hersteller von Fotovoltaikanlagen aus Weiden kooperieren, so dass auch die Wertschöpfung zum großen Teil in der Region verbleibt. Die Regelung einer verbandlichen Trägerschaft ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Parallel gibt es allerdings Überlegungen der

Stadt Weiden, auf privatrechtlicher Basis, Bürger zur Beteiligung an Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu bewegen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege) Adolf-Schmetzer-Straße ... 93055 Regensburg

Stellungnahme vom 05.01.2010

Das Landesamt für Denkmalpflege weist noch einmal auf das bereits angezeigte Bodendenkmal auch im Zusammenhang mit einem Schreiben der Obersten Baubehörde hin. In diesem Schreiben werden Bodendenkmäler als ausschließendes Kriterium für die Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen aufgeführt. Unter diesen Umständen stünde nur noch die weiter westlich gelegene Fläche für eine Planung zur Verfügung. Das Landesamt hat daher um Rückmeldung gebeten.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Aufgrund der oben genannten Stellungnahme wurden Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Regensburg) und der Regierung der OPf. geführt. Die Regierung der Oberpfalz signalisierte, dass Bodendenkmäler zwar grundsätzlich ein ausschließendes Kriterium für Fotovoltaikanlagen darstellen. Sollte das Landesamt für Denkmalpflege als Fachbehörde aber zu dem Ergebnis kommen, dass die Fotovoltaikanlage mit dem Bodendenkmal vereinbar ist, so wird die Regierung als Genehmigungsbehörde die Genehmigung des Flächennutzungsplanes sicher nicht aufgrund des Bodendenkmals verweigern.

Vor diesem Hintergrund erklärte sich das Landesamt für Denkmalpflege bereit eine weitere Stellungnahme zur Konkretisierung ihrer Aussagen und zur Klärung des Sachverhaltes abzugeben.

Die weitere Stellungnahme von dieser Seite ging am 01.02.2010 bei der Stadt Weiden ein.

Stellungnahme vom 01.02.2010

Das Landesamt für Denkmalpflege erklärt, dass das bezeichnete Bodendenkmal im parallelen Bebauungsplanverfahren in den Planungen dargestellt und in den textlichen Hinweisen gewürdigt wurde.

In Abwägung aller öffentlichen Interessen und vor dem Hintergrund der unsicheren Belege für die mutmaßliche Wüstung wird die Überplanung der Denkmalfläche ausnahmsweise hingenommen. Da Bodendenkmäler grundsätzlich im derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden sollen und der Erhalt dieser Denkmäler Priorität besitzt, sollte dies bei weiteren Planungen berücksichtigt werden und Bodeneingriffe auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Um dies zu gewährleisten schlägt das Landesamt vor, diverse Nebenbestimmungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und dessen Begründung zu übernehmen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Da das Landesamt für Denkmalpflege sinngemäß erklärt, dass es die Überplanung der Bodendenkmalfächen mit Fotovoltaikanlagen ausnahmsweise für vertretbar hält, kann aus Sicht des Stadtplanungsamtes der in der Stellungnahme vom 05.01.2010 vorgebrachte Ausschlussgrund entkräftet werden. Somit kann die Planung fortgeführt werden.

Um die Denkmalrechtlichen Belange zu wahren, werden die Anregungen und Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme vom 05.01.2010

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme vom 01.02.2010

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren relevanten Anregungen und Hinweise werden im parallelen Bauleitplanverfahren (BP 305) berücksichtigt und eingearbeitet.

Stadt Weiden i. d. OPf. Umweltamt

Stellungnahme vom 10.02.2010

Das Umweltamt (Untere Immissionsschutzbehörde) erklärt, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich keine Einwendungen bestehen. Es sollten aber noch folgende Punkte aufgenommen werden.

1. Freiflächenfotovoltaikanlagen fallen unter die 26. BImSchV. Die Leitungstrassen sollten daher im Flächennutzungsplan, mindestens im Bebauungsplan eingetragen werden.
2. Von Fotovoltaik-Modulen können theoretisch Emissionen in Form einer Blendwirkung ausgehen. Da normalerweise reflexionsarme Gläser Verwendung finden ist dies zwar unwahrscheinlich. Dennoch sollten solche Gläser im Bebauungsplan festgesetzt werden

Weiterhin wird durch das Umweltamt (als untere Naturschutzbehörde) angemerkt, dass im Umweltbericht Aussagen zu einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ eingefügt werden sollen. Das Umweltamt hat dafür einen Formulierungsvorschlag beigelegt.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Einspeisepunkt für die Fotovoltaikanlagen in das Mittelspannungsnetz wird sich voraussichtlich im Bereich des Bahnübergangs in Rothenstadt befinden. Den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung oder des Bebauungsplanes Nr. 305 bis dorthin auszuweiten ist aber unverhältnismäßig, da die Kabeltrasse im Straßenraum verlegt wird und somit in einem Bereich der ohnehin für solche Vorhaben prädestiniert ist. Die Realisierung und Übernahme der Kosten für die notwendige Erschließung (auch für die Verlegung der Kabel) soll in einem städtebaulichen Vertrag auf die Eigentümer übertragen werden.

Die Darstellung der Leitungstrasse wird soweit wie erforderlich bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und den folgenden Bebauungsplänen nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzung von reflexionsarmen Gläsern erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Zur weiteren Reduzierung der Blendwirkung werden entsprechende Eingrünungen im FNP und Bebauungsplan dargestellt, bzw. festgesetzt.

Die vorgeschlagenen Aussagen des Umweltamtes zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ können in den Umweltbericht übernommen werden.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Kabeltrasse wird bei der Fortschreibung des FNP nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplanverfahren werden reflexionsarme Gläser festgesetzt. Die Aussagen des Umweltamtes zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ werden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen.

**Bayerischer Bauernverband
Nikolaus-Otto-Straße ...
92637 Weiden**

Stellungnahme vom 08.02.2010

Der Bauernverband erklärt folgendes:

1. Es ist unverständlich, dass als Acker genutzte Flächen für Fotovoltaikanlagen vorgesehen werden sollen, da diese Flächen für die Erzeugung von Grundnahrungsmitteln sehr wichtig sind. Bei Erstellung von Fotovoltaikanlagen auf Grünland würde das Schutzgut Boden vor Erosion geschützt werden. Die Aufnahme von Niederschlagswasser würde erhalten bleiben. Unter den Anlagen würde extensives Grünland entstehen das im Zusammenhang mit der Umzäunung auch Rückzugsgebiete für verschiedene Tierarten bieten würde.
2. Die Zufahrten zu den Fotovoltaikanlagen sollen von den Investoren und Betreibern, wenn notwendig, kostenfrei erstellt werden. Die Verkehrssicherungspflicht sollte vertraglich übernommen werden.
3. Sollten die Solarmodule Schwermetalle enthalten, sind die Eigentümer durch spezielle Haftungsverträge von jeglichen Schadensersatzverpflichtungen gegenüber Dritten völlig freizustellen. Sollten trotz größter Sorgfaltspflicht Verunreinigungen des Grundstücks entstehen sind die Betreiber zur Beseitigung der Verunreinigungen zu verpflichten.
4. Es sollen vertragliche Regelungen getroffen werden, dass durch den Bau oder den Betrieb der Fotovoltaikanlagen vorkommende Schäden an Dritte, durch entsprechende Haftungsverträge, die noch vor Baubeginn abzuschließen sind, abzusichern sind.
5. Eventuell vorhandene Drainagen sind in Ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten.
6. Entstehende Oberflächenabwässer sind so abzuleiten, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
7. Durch die Anlagen wird die Bejagbarkeit der Fläche eingeschränkt. Die entstehende Wertminderung der Fläche für die Jagdgenossenschaft sollte durch freiwillige Vereinbarungen zwischen den Anlagenbetreibern und den Jagdgenossenschaften geregelt werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Bei der Ausweisung von Flächen für Fotovoltaikanlagen ist die Stadt Weiden auf die Mitwirkung der Eigentümer/Betreiber grundsätzlich angewiesen um zum Beispiel vertraglich den Rückbau der Anlagen nach Nutzungsaufgabe sicherzustellen. Im Änderungsbereich haben einige Eigentümer diese Bereitschaft signalisiert. Flächen die derzeit als Grünland genutzt werden sind für eine Fotovoltaiknutzung kurzfristig nicht verfügbar. Weiterhin wurde der Bereich als Areal identifiziert, das Landschaftlich durch Infrastruktureinrichtungen stark beeinträchtigt ist, so dass hier Fotovoltaikanlagen grundsätzlich in Frage kommen. Deshalb wurde der Bereich für die Überplanung mit Fotovoltaikanlagen ausgewählt, auch wenn dadurch Ackerland in Anspruch genommen wird. Durch eine Rückbauverpflichtung die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Eigentümern vereinbart wird, wird die Möglichkeit offen gehalten die Flächen später wieder Landwirtschaftlich zu nutzen.

Eine erhöhte Bodenerosion durch die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Ackerflächen ist nicht zu befürchten, da sich die Flächen zu extensiv genutztem Grasland entwickeln sollen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (z.B. regelmäßige Mahd) Auch ein vermehrter Abfluss des Niederschlagswassers bleibt nicht zu befürchten, da trotz der Fotovoltaikanlagen immer noch sehr viel Fläche unversiegelt bleibt, die für die Versickerung zur Verfügung stehen, unabhängig davon ob es sich um Ackerfläche oder Grünland handelt.

Die Einrichtung von Zufahrten obliegt den Eigentümern. Die Übernahme der Erschließungskosten (auch Zufahrten und Verkehrssicherungspflicht) wird im Bebauungsplanverfahren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Regelung oder die Vorsorge von Schadensersatzansprüchen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und muss außerhalb der Bauleitplanung auf privatrechtlicher Basis geklärt werden. Die Beseitigung von Verunreinigungen und der Rückbau kann teilweise im Bebauungsplanverfahren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, ansonsten greifen hierbei die Bestimmungen des BBodSchG.

Eine Ableitung von Oberflächenwässern auf andere Grundstücke ist nicht zu erwarten, da die Fotovoltaikflächen nur zu einem geringen Grad versiegelt sind (unter den Modulen bleibt die Fläche versickerungsfähig).

Vereinbarungen zur Entschädigung von Jagdgenossenschaften können nicht in der Bauleitplanung behandelt werden. Es ist lediglich möglich die Eigentümer auf diesen Sachverhalt hinzuweisen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Verwaltung empfohlenen Regelungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag zum jeweiligen Bebauungsplan geregelt werden. Die Eigentümer werden auf die Haftungsregelungen und die Einschränkung der Bejagbarkeit der Flächen hingewiesen.

Fazit:

Insgesamt wird festgestellt, dass mit der 20. Flächennutzungsplanänderung grundsätzliches Einverständnis besteht. Die in den Behandlungsvorschlägen aufgeführten Inhalte wurden bereits in die Planung eingearbeitet. Die so geänderte Plandarstellung und Begründung liegen diesem Vorlagebericht bei. Da die Änderungen nicht die Grundsätze der Planung berühren und keine erneute Offenlage des Plans notwendig ist, wird vorgeschlagen die Abwägung entsprechend den Vorschlägen vorzunehmen und die 20. Flächennutzungsplanänderung zu beschließen.

Weitere Verfahrensschritte

- Vorlage der FNP Änderung bei der Regierung der OPf. zur Genehmigung
- Erteilung der Genehmigung durch die Regierung (evtl. unter Auflagen)
- (Beitrittsbeschluss des BPAS und des Stadtrates zu der Genehmigung unter Auflagen)
- Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamkeit der 20. FNP-Änderung

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 08:

Stadtplanungsamt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fotovoltaik bei Rothenstadt

Abwägung über die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Beschluss der Offenlage und der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB unter Vorbehalt

Vorgang dazu im Bau- und Planungsausschuss vom 02.12.2009 unter Vorschlags-Nr. 108

Vorgang dazu im Stadtrat vom 21.12.2009 unter Beschluss-Nr. 195

Sachstandsbericht:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3(1) BauGB (11.01.-29.01.2010) und nach § 4 (1) BauGB (12.01.-12.02.2010) durchgeführt.

Von den angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich die folgenden zu Planung geäußert. Die Originale der Stellungnahmen können während der Sitzung eingesehen werden.

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Beteiligte Stelle	Eingang	Anregungen/Bedenken
1	Regierung der Oberpfalz (höhere Landesplanungsbehörde)	03.02.2010	ja
2	Regierung der Oberpfalz (höhere Naturschutzbehörde)	01.02.2010	nein
3	Wasserwirtschaftsamt Weiden	28.01.2010	ja
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden i.d. OPf.	04.02.2010	ja
5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg	27.01.2010 und 01.02.2010	ja
6	Stadt Weiden i.d. OPf., Umweltamt	10.02.2010	ja
7	Stadtwerke Weiden i.d. OPf.	20.01.2010	nein
8	Stadt Weiden i.d. OPf., Verkehrsbehörde	25.01.2010	nein
9	Stadt Weiden i.d. OPf., Hoch- und Tiefbauabteilung	04.02.2010	nein
10	Stadt Weiden i.d. OPf., Stadtkämmerei	14.01.2010	ja
11	Stadt Weiden i.d. OPf., Abt. Bauen und Wohnen	14.01.2010	ja
12	DB Services Immobilien GmbH	15.01.2010	ja
13	PLEdoc GmbH, Essen	15.01.2010	nein
14	E.ON Bayern AG, Weiden	15.01.2010	ja
15	E.ON Netz GmbH, Bamberg	13.01.2010	ja
16	Deutsche Telekom GmbH	27.01.2010	ja
17	Bayerischer Bauernverband	08.02.2010	ja
18	Kabel Deutschland	13.01.2010	nein
19	Bund Naturschutz	12.01.2010	ja

Stellungnahme zu den Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Regierung der Oberpfalz
(höhere Landesplanungsbehörde)
93039 Regensburg**

Stellungnahme vom 01.02.2010

Die Regierung teilt mit, dass die Planung, hinsichtlich der meisten betroffenen Ziele, aus dem Landesentwicklungsprogramm, im Grundsatz vereinbar ist.
Zum Schutz von Bodendenkmälern wird insbesondere auf die Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege hingewiesen.

Weiterhin wird erklärt, dass die Planung einen gewissen Widerspruch zu dem Ziel der Nachhaltigen Siedlungsentwicklung darstellt.

Es wird konstatiert, dass die geforderte Siedlungsanbindung durch die Flächennutzungsplanänderung als ausreichend angesehen werden kann, auch wenn eine Drehung des Geltungsbereiches (Nord-Süd-Ausrichtung) sinnvoller wäre.

Es wird darauf verwiesen, dass die Eingriffsregelung nach § 1 (3) BauGB grundsätzlich auf der Ebene des FNP abzuarbeiten ist. Ein pauschaler Verweis auf den Bebauungsplan sei nicht ausreichend. Daher müsste die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Um eine Übereinstimmung der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten bedürfte es einer Realisierung, beginnend von der Ortslage Rothenstadt, die sichergestellt werden muss. Um dies zu gewährleisten, kündigt die Regierung an, dass sie der Stadt Weiden voraussichtlich entsprechende Nebenbestimmungen in der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung auferlegt.

Es wird erklärt, dass die am 20.11.2009 vor Ort erläuterten Empfehlungen zur Durchgrünung und Umsetzung von der Stadt Weiden nicht aufgegriffen wurden und das planerische Ergebnis daher hinter den Möglichkeiten zurückbleibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 umfasst die westliche Hälfte des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung und läge damit, wenn nur dieser realisiert wird, isoliert im Außenbereich. Damit widerspricht die Planung dem Ziel der „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“. Die vorhandenen optischen Beeinträchtigungen durch z.B. Verdichterstation, Umspannwerk und Freileitungen würden sich aufgrund ihrer Entfernung nicht zu einer Vorbelastung verdichten. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ließe sich daher nur erreichen, wenn die Realisierung von der Ortslage Rothenstadt ausgeht. Dies setzt voraus, dass entweder für den gesamten Geltungsbereich der FNP-Änderung ein Bebauungsplan aufgestellt wird der die Reihenfolge der Bebauung regelt oder dass auch für den derzeit nicht einbezogenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird der mindestens eine parallele Realisierung der gesamten Fläche zulässt. Die Bebauungspläne für die beiden Teilbereiche müssten jeweils denselben Verfahrensstand haben.

Durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel einer Umlegung, könnte die auf die unterschiedliche Verkaufsbereitschaft der Eigentümer reagiert werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die von der Regierung geforderte Drehung des Geltungsbereiches wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt und die Stadt Weiden hat dabei die Auffassung vertreten, dass die vorgeschlagene Ost-West-Ausrichtung, vor dem Hintergrund der besseren Südexposition, einer Nord-Süd-Ausrichtung vorzuziehen ist. Die Siedlungsanbindung ist laut Aussage der Regierung auch bei dieser Variante ausreichend gewährleistet.

Bezüglich der Bodendenkmäler gab es bereits eine Korrespondenz mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Auf die Stellungnahmen der Denkmalpflege und die entsprechenden Empfehlungen der Verwaltung wird hingewiesen.

Dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird durch die Siedlungsanbindung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung Rechnung getragen. Zum Anderen befindet sich das Gebiet in einem Areal, das durch Infrastruktureinrichtungen wie Bahn, Hochspannungsleitungen, Umspannwerk,... geprägt und durch die Flurbereinigung eine starke anthropogene Überformung erhalten hat. Somit ist der gewählte Bereich weder ökologisch noch aus Sicht des Landschaftsbildes von hohem Wert, so dass Fotovoltaikanlagen weniger stören als in anderen, sensibleren Teilen des Stadtgebietes. Aus Sicht der Verwaltung wird dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, durch die Flächennutzungsplanänderung, nicht widersprochen.

Es ist richtig, dass der Eingriff in die Landschaft bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Ansatz abgehandelt werden muss. Allerdings ist die Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes begrenzt. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die zu erwartenden Eingriffe deshalb nicht abschließend, sondern nur überschlägig, bilanziert (was auch sachdienlich ist, da in dieser Flächennutzungsplanänderung auch keine ge-

nauen Nutzungskennziffern festgelegt werden), aber als Reaktion auf die voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe werden Eingrünungen und Gehölze dargestellt, die in der Begründung konkretisiert werden. Die Darstellung von linearen Grünstrukturen zur Abschirmung der Fotovoltaikanlagen in Richtung Rothenstadt ist bereits in der Begründung dargelegt worden und wird zur Konkretisierung in der Plandarstellung nachgetragen. Dem Umweltbericht wird eine überschlägige Bilanzierung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen beigefügt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gibt es keine explizite Rechtsgrundlage für die Feinsteuerung, um die Reihenfolge der Inanspruchnahme der Flächen zu regeln. Diese Regelungsinhalte sind den Bebauungsplänen vorbehalten. Die Stadt Weiden hat bewusst den Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung, beginnend von der Ortslage Rothenstadt, angesetzt um genügend Flächen für die Fotovoltaik vorzubereiten. Ein alleiniger Angebotsbaugebungsplan gewährleistet aber nicht die notwendigen Sicherheiten (Zum Beispiel Rückbauverpflichtung, Übernahme der zur Erschließung notwendigen Kosten, etc...) und die Stadt Weiden ist daher auf die Mitwirkung Dritter, (in Form von städtebaulichen Verträgen oder VEP) angewiesen ist. Aus diesem Grunde kann derzeit nur im westlichen Teil ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan für den Teilbereich an der Ortschaft wird erst aufgestellt, sobald sich entsprechende Vertragspartner gefunden haben.

Eine Umlegung, wie von der Regierung vorgeschlagen, zur Neuordnung des Gebietes, stellt einen erheblichen Eingriff in das Privateigentum der ansässigen Eigentümer dar. Außerdem lässt die Parzellenstruktur und die Erschließung bereits heute eine wirtschaftliche Fotovoltaiknutzung zu, so dass eine solche Maßnahme unverhältnismäßig wäre.

Um der Möglichkeit Rechnung zu tragen, dass eventuell mit dem Bebauungsplan Nr. 305 nur ein singulärer Standort realisiert wird, trotz der Entwicklungsabsichten die die Stadt Weiden mit der Flächennutzungsplanänderung für den gesamten Bereich verfolgt, sollte abgewartet werden, ob das weiter unten angesprochenen Fotovoltaikgutachten eine genügende Eignung der Fläche sieht (auch für einen singulären Standort), bevor das Bebauungsplanverfahren (Nr. 305) zur Offenlage gebracht wird.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bevor Bebauungsplanverfahren (Nr. 305) zur Offenlage gebracht wird, soll abgewartet werden, ob das Fotovoltaikgutachten eine genügende Eignung der Fläche ergibt.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden i. d. OPf.
Beethovenstraße ...
92637 Weiden**

Stellungnahme vom 01.02.2010

Das Amt teilt mit, dass die Flächennutzungsplanänderung zwei Ziele der Raumordnung berührt. Zum einen das Ziel (LEP B IV (2.1)), dass eine flächendeckende nachhaltige Landwirtschaft erhalten werden soll und zum Anderen das Ziel (Regionalplan Region Oberpfalz-Nord B III 2.1), dass in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt und die Verbesserung der Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden soll. Nach Aussage des Amtes zählt dazu auch, dass die Landwirtschaft gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen (z.B. Bebauung oder Aufforstung) erhalten bleiben soll.

Laut der Landwirtschaftlichen Standortkartierung würde es sich bei den überplanten Flächen um intensiv genutzte Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen handeln. Die Herausnahme einer Fläche mit dieser Größenordnung aus der landwirtschaftlichen Produktion könnte zu einer Verschärfung des Flächen- bzw. Pachtmarktes für die Milchviehbe-

triebe vor Ort führen, da die vermehrte Inanspruchnahme von Flächen durch regenerative Energien (die eine höhere Pacht generieren) dazu führt dass die Preise für den Zugriff auf landwirtschaftlichen Grund steigen und dass somit die ansässigen Milchviehbetriebe voraussichtlich schwerer an genügend günstige Flächen kommen. Somit könnte die Wirtschaftlichkeit der Produktion der Milchviehbetriebe beeinträchtigt werden.

Nach Auffassung des Amtes wird aber eine Beeinträchtigung der nachhaltigen und vielfältigen Landbewirtschaftung durch die vorgelegte Planung nicht befürchtet. Ein Rückbau der Anlagen und eine Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen muss bei Bedarf wieder möglich sein.

Um den voranschreitenden Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu verringern wird gefordert, die Ausgleichsflächen nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung möglichst gering zu halten. Der Kompensationsfaktor sollte auf max. 0,1 verringert werden. Dies sei gerechtfertigt, da große Teile der Fotovoltaikfläche in extensives Grünland umgewandelt werden, welches einen erheblich höheren Wert besitzt als intensiv genutztes Ackerland. Der Ausgleich sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Angesichts der steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächenfotovoltaikanlagen wird unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen empfohlen ein Standortkonzept zur Steuerung dieser Anlagen zu erarbeiten.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück ... ein aktiver Landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der direkt an die Fotovoltaikfläche angrenzt. Die Weiterentwicklung des Betriebes darf durch die Fotovoltaikanlage nicht eingeschränkt werden. Es sollen sich weder Grenzabstände noch Höheneinschränkungen über die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben hinaus durch die Planung ergeben. Die weitere Entwicklungsfähigkeit des Betriebes soll bei der 20. FNP-Änderung berücksichtigt werden.

Es sollen generell durch die Planung keine über die gesetzlichen Forderungen hinausgehenden Abstands- oder Höhenbeschränkungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche auferlegt werden.

Unter den oben genannten Voraussetzungen wird einer Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

Zum Bebauungsplan Nr. 305 wird folgendes erklärt:

Für die Eingrünung des Sondergebietes sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Sofern hoch wachsende Sträucher und Bäume angepflanzt werden, sind diese alle 10 bis 15 Jahre zu entfernen oder auf Stock zu setzen. Andernfalls ist ein über den gesetzlichen Grenzabstand hinausgehender Abstand von fünf Meter zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Osten und von zehn Metern zu den an der Nordseite angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, sofern sich diese nicht im Besitz des Anlagenbetreibers befinden. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch den Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

Beim Bau der Solaranlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen(bzw. jegliche Form von Bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen(Mähwerke, Heuwerdegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass Solarmodule

beschädigt werden können. Dies wird auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden u. ä. durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Durch die Bewirtschaftung der an die geplanten Freiflächenanlagen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Staubemissionen entstehen. Es ist möglich, dass diese eventuell den Betrieb des Solarparks stören. Es muss daher sichergestellt werden, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Sondergebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Bau des Solarparks nicht beeinträchtigt wird. Ebenfalls ist eine Einschränkung einer möglichen Weidenutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgrund einer von den Fotovoltaikmodulen ausgehenden Blend- oder Spiegelwirkung auszuschließen.

Nach Ablauf der Flächennutzung durch Fotovoltaik ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden. Die Nutzung als Ackerfläche muss nach der Nutzung durch Fotovoltaik jedenfalls wieder möglich sein. Zur Entsorgung der Anlage sowie zur Beseitigung jeglicher baulichen Maßnahmen (z. B. Zäune, Verkabelung, Fundamente, etc.) sollte eine entsprechende Rückbauverpflichtung verankert werden.

Durch den Bau des Solarparks dürfen keine Abstandsforderungen zu geplanten Stallbauvorhaben oder sonstige landwirtschaftliche Bauvorhaben im Außenbereich begründet werden, die über die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben hinaus gehen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Durch die Einrichtung von Fotovoltaikanlagen werden der Landwirtschaft unstrittig Flächen entzogen. Die Flächen werden aber nicht in Gänze versiegelt und die Planungen werden im Einverständnis mit den Eigentümern durchgeführt. Es ist vorgesehen eine Rückbauverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern zu vereinbaren um die Entsiegelung der Flächen langfristig zu gewährleisten und somit auch die Möglichkeit der erneuten Inanspruchnahme der Flächen durch die Landwirtschaft.

Bezüglich der Beeinträchtigung der Milchviehwirtschaft lässt sich konstatieren, dass die betroffenen Flächen bisher intensiv ackerbaulich genutzt waren und deshalb für eine Milchviehhaltung nur teilweise verfügbar waren, so dass sich hierdurch für diesen Bereich keine übermäßigen Beeinträchtigungen auf die Milchviehwirtschaft ergeben dürften.

Die angesprochene Reduzierung des Kompensationsfaktors für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf einen Faktor von maximal 0,1 ist zu gering angesetzt, auch wenn durchaus ein ökologischer Wertunterschied zwischen intensivem Ackerland und extensivem Grünland besteht. Auch vor dem Hintergrund, dass zur Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild, Eingrünungen von höherer Wertigkeit geschaffen werden müssen, ist der gewählte Faktor von 0,17 erforderlich, der von der Unteren Naturschutzbehörde als gerade noch akzeptabel bewertet wurde. Die Eingriffe werden im Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne ausgeglichen.

Die Erstellung eines Standortkonzeptes für Fotovoltaikanlagen ist in jedem Falle sinnvoll und wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Weiden am 01.02.2010 bereits beschlossen. Die Beauftragung eines Fachbüros mit den notwendigen Arbeiten wird in den nächsten Wochen erfolgen.

Die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Über das gesetzliche Maß hinausgehende Abstandsregelungen oder Einschränkungen werden nicht festgesetzt.

Die Hinweise zur Hecken und Baumpflege können sinngemäß in die Begründung mit aufgenommen werden. Andere als die gesetzlich geforderten Abstände für Bäume und Hecken von den Flurstücksgrenzen werden aber nicht festgesetzt, da die gesetzlichen Bestimmungen bereits den notwendigen Nachbarschutz gewährleisten.

Eine Beschädigung der Drainagen ist nicht zu erwarten, da aus verschiedenen Gründen (Wasserwirtschaft, Denkmalschutz, Umweltschutz) zur Verankerung der Fotovoltaikmodule nur Schraubhülsen zugelassen werden sollen.

Ein Haftungsausschluss für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann nicht direkt im Bebauungsplan geregelt werden. Die Baugrenzen für die Fotovoltaikmodule sind jedoch um mindestens fünf Meter von den Flurstücksgrenzen zurückgesetzt, so dass das Risiko von Steinschlägen vermindert wird. Alle weitergehenden Regelungen bleiben dem Privatrecht vorbehalten.

Mögliche Staubemissionen werden zu einem großen Teil durch die Eingrünungen abgemildert. Eine gänzliche Vermeidung durch Auflagen im Bebauungsplan ist aber unverhältnismäßig. Auch der Haftungsausschluss, die Regelung von Schadensersatzansprüchen wegen wirtschaftlicher Einbußen durch Staubeentwicklung muss durch die angrenzenden Eigentümer untereinander geklärt werden.

Eine Einschränkung der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch eine von den Modulen ausgehende Blendwirkung wird durch die Festsetzung von reflektionsarmen Gläsern und die geplante Eingrünung weitestgehend vermieden.

Die Zurückversetzung der Fotovoltaikflächen in den Ausgangszustand wird in einem städtebaulichen Vertrag, im Rahmen einer Rückbauverpflichtung, nach Ablauf der Fotovoltaiknutzung sichergestellt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Rückbauverpflichtung wird mit den Eigentümern auf vertraglicher Basis zum Bebauungsplan geregelt. Der Ausgleich der Eingriffe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt. Die Anregungen zur Baum- und Strauchpflege werden sinngemäß in die Begründung eingearbeitet. Die Eigentümer werden auf die Problematik der Staubeentwicklung und die Haftungsfragen hingewiesen

E.ON Bayern AG
Moosbürger Str. ...
92637 Weiden i. d. OPf.

Stellungnahme vom 18.01.2010

Die E.ON weist darauf hin, dass mit Schreiben vom 21.10.2009 ging von der E.ON Bayern AG bereits eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Flächennutzungsplan bei der Stadt Weiden einging. Diese Stellungnahme soll weiterhin Gültigkeit behalten.

Gegen die erneuten Änderungen des Planungsverfahrens gibt es von Seiten der E.ON Bayern AG keine Einwände.

Die elektrische Anbindung/Erschließung der Fotovoltaikanlage muss über ein privates 20-kV-Kabel und eine private Trafostation erfolgen. Bei der Verlegung des Privatkabels werden öffentliche oder private Grundstücke, Straßen oder Wege benutzt oder gekreuzt, die Doku-

mentation und Auskunftspflicht über das Privatkabel muss von der Gemeinde geregelt werden.

Im Bereich der Fotovoltaikanlage befinden sich keine Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt und soweit wie notwendig berücksichtigt. Änderungen der Planinhalte sind daher nicht veranlasst.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Bamberg
Luitpoldstr. ...
96052 Bamberg**

Stellungnahme vom 13.01.2010

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich ein Datenerdkabel im Grundstück verläuft. Da in diesem Bereich unsere Unterlagen nicht präzise genug sind, wäre eine Kabelortung vor Baubeginn notwendig. Wir bitten, dieses in den weiteren Planungen mit einzubeziehen und uns weiterhin zu beteiligen.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Information zum Datenerdkabel wird zur Kenntnis genommen. Der Träger des Vorhabens sowie die Grundeigentümer werden auf die notwendige Kabelortung vor Baubeginn, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Kabeltrasse wird im Bebauungsplan dargestellt.

**DB Services Immobilien GmbH
Sandstraße ...
90443 Nürnberg**

Stellungnahme vom 15.01.2010

Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung unserer Stellungnahme vom 01.10.2009, Az. TÖB-NÜR-09-2482, aus Sicht der DB AG grundsätzlich keine Bedenken.

Bauanträge sowie Baumaßnahmen aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung sind uns zur Zustimmung vorzulegen. Wir behalten uns unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen.

Bei Weiterführung des Verfahrens halten wir eine erneute Beteiligung am Verfahren für erforderlich.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Stellungnahme dient zur Kenntnisnahme.

Die Abstände zwischen Bahnlinie und Geltungsbereich sind so groß, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stadt Weiden i.d. OPf.
Bauverwaltungsamt
Abt. Bauen und Wohnen**

Stellungnahme vom 14.01.2010

Keine Einwendungen.

Der Brandschutz wurde am 13.01.2010 mit der Stadtplanung besprochen.

Bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen sind die Grundsätze für den Feuerwehreinsatz zu beachten:

1. Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 12 BayBO sind einzuhalten. Auf die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998" (AllMBl. Nr. 25/1998) wird hingewiesen.
2. Die Gebäude bzw. bauliche Anlagen (Übergabestation usw.) dürfen höchstens im Abstand von 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
3. Besteht die Tragkonstruktion der Anlage aus brennbaren Stoffen (Holzgestelle), sind eine Umfahrung und entsprechende Fahrgassen erforderlich.
4. Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - bei 800 bis ca. 1200 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden.
5. Sollte für die Anlage keine Wasserversorgung (Hydranten) zur Verfügung stehen (Außenbereich), sind geeignete Löschwasserentnahmestellen vorzusehen (Löschwasserbehälter, Absetzdeiche mit gesicherter Restmenge usw.). Hier sind Löschwassersauganschlüsse nach DIN 14244 notwendig.
6. Zur Vermeidung von Flächenbränden ist der Grasbewuchs durch regelmäßige Mahd (nicht höher als 40 cm - Extensivwiese) niedrig zu halten.

7. Bei einem Feuerwehreinsatz sind die Gefahren der Elektrizität zu berücksichtigen. Auf das Merkblatt 5.07 07/2005 der Staatlichen Feuerweherschule Würzburg (Fotovoltaikanlagen) wird hingewiesen.
8. Vor Genehmigung des Bebauungsplanes sind die Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat/Stadtbrandrat festzulegen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Zufahrt zur Fotovoltaikanlage erfolgt auf einem landwirtschaftlichen Weg, der regelmäßig mit Fahrzeugen deutlich über 20 t befahren wird. Insofern ist die geforderte Tragfähigkeit gegeben. Das Steuerungsgebäude wird im Abstand von deutlich unter 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Eine Umfahrung der Anlage ist in einer Breite von 3 m vorgesehen.

Die Grundeigentümer bzw. Bauträger werden auf die Notwendigkeit zur Bereitstellung geeigneter Löschwasserentnahmestellen hingewiesen. Die Finanzierung und Bereitstellung auf Kosten der Eigentümer wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Hinweise zur Flächenpflege werden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung von niedrig wachsendem Extensivgrünland (und die regelmäßige Mahd) ist festgesetzt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Anregungen zum vorbeugenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Kapitel wird der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Die Antragsteller werden darauf hingewiesen, dass der vorbeugende Brandschutz sichergestellt werden muss. Die Einrichtung dieser Anlagen auf Kosten der Antragsteller wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. Bahnhofstr. ... 92637 Weiden i. d. OPf.

Stellungnahme vom 11.01.2010

Der Bund Naturschutz erklärt, dass er seit langem die Energiewende fordert. Die kostengünstigste, effektivste und sofort realisierbare Möglichkeit zur Senkung des Energieverbrauchs wäre das Energiesparen. Mit der alleinigen Umstellung fossiler und atomarer Energieträger auf erneuerbare Energien würde nur eine Verlagerung erreicht, aber keine wirklich notwendige Reduzierung der Energieverschwendung.

Der Bund Naturschutz fordert, dass vor der Inbetriebnahme von PV-Freilandanlagen auf unversiegelten Böden zunächst einmal folgende Alternativen geprüft werden sollten:

1. Südlich exponierte Dachflächen bieten noch ein großes Potenzial. Es sollte erfasst werden, wie viele geeignete Dächer im Stadtgebiet prinzipiell für PV-Nutzung in Frage kommen. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist diese Fläche um ein Vielfaches größer als die geplante Freiflächenanlage.
2. Industriebrachen und bereits versiegelte, ungenutzte Flächen bieten sich ebenfalls zur Nutzung von Sonnenenergie an, wobei bei Industriebrachen vielleicht sogar noch Anschlussmöglichkeiten an das Stromnetz vorhanden sind.
3. Freilandanlagen sollten nur in unmittelbarem Bezug zu Siedlungsflächen errichtet werden und auch deren Größe berücksichtigen.
4. Dezentrale Energieversorgung vor Ort ist dann am effektivsten, wenn die Wertschöpfung durch kommunale oder lokale Träger unter Bürgerbeteiligung erfolgt.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Stadt Weiden keinen rechtsverbindlichen, unmittelbaren Einfluss auf den Energieverbrauch nehmen und auch im hier vorliegenden Verfahren können keine sinnvollen Festsetzungen hierzu getroffen werden. Grundsätzlich arbeitet die Stadt Weiden aber langfristig, im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten, auf eine Energie-reduzierung im Stadtgebiet hin. Durch die Erstellung eines Energiekonzeptes und dessen Beschluss als Handlungsleitfaden durch den Stadtrat, wurden die wichtigsten Schritte eingeleitet. Weitere vorbildhafte Maßnahmen werden in den nächsten Monaten und Jahren folgen.

Zu 1. Die Stadt Weiden i. d. OPf. hat es sich zum Ziel gesetzt, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung erheblich zu steigern. Die Nutzung von Dachflächen durch Fotovoltaikanlagen schreitet in Weiden voran und ist vor allem im kleinen Maßstab umsetzbar. Die Stadtwerke Weiden haben allein für das Jahr 2010 etwa 2 Mio. € vorgesehen für die Investition in Dachfotovoltaikanlagen, um beim angestrebten Energiewandel mit gutem Vorbild voran zu gehen. Große zusammenhängende Flächen für Fotovoltaikanlagen lassen sich jedoch kurzfristig, aufgrund der vielen verschiedenen Eigentümer, nicht ohne Erschwernisse realisieren, so dass gesonderte Flächen hierfür gesucht werden müssen.

Zu 2. Insgesamt gehen aus Sicht der Stadt Weiden die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gegenüber dem (vorübergehenden) Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Rang vor. Geeignete Industriebrachen die auch wirtschaftlich zu diesem Zweck genutzt werden können, sind nicht bekannt. Gewerbegrundstücke die zur Fotovoltaiknutzung in Frage kommen, wurden zum Teil bereits dafür in Anspruch genommen. Die Forcierung der Nutzung weiterer gewerblicher Flächen für Fotovoltaikanlagen, ist aber nicht sinnvoll, da gewerblich nutzbare Flächen nur noch in begrenzter Zahl vorliegen und daher besser für Nutzungen vorgehalten werden sollen, die mehr Arbeitsplätze generieren.

Zu 3. Die Fläche für Fotovoltaikanlagen im Bereich Rothenstadt grenzt direkt an die Siedlung an und ist der Siedlungsfläche der Größe nach untergeordnet.

Zu 4. Die Flächen befinden sich im Besitz von Landwirten aus der Region, die mit einem Hersteller von Fotovoltaikanlagen aus Weiden kooperieren, so dass auch die Wertschöpfung zum großen Teil in der Region verbleibt. Die Regelung einer verbandlichen Trägerschaft ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Parallel gibt es allerdings Überlegungen der Stadt Weiden, auf privatrechtlicher Basis, Bürger zur Beteiligung an Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu bewegen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bayerischer Bauernverband
Nikolaus-Otto-Straße ...
92637 Weiden**

Stellungnahme vom 08.02.2010

Der Bauernverband erklärt folgendes:

1. Die Zufahrten zu den Fotovoltaikanlagen sollen von den Investoren und Betreibern, wenn notwendig, kostenfrei erstellt werden. Die Verkehrssicherungspflicht sollte vertraglich übernommen werden.

2. Sollten die Solarmodule Schwermetalle enthalten, sind die Eigentümer durch spezielle Haftungsverträge von jeglichen Schadensersatzverpflichtungen gegenüber Dritten völlig freizustellen. Sollten trotz größter Sorgfaltspflicht Verunreinigungen des Grundstücks entstehen sind die Betreiber zur Beseitigung der Verunreinigungen zu verpflichten.
3. Es sollen vertragliche Regelungen getroffen werden, dass durch den Bau oder den Betrieb der Fotovoltaikanlagen vorkommende Schäden an Dritte, durch entsprechende Haftungsverträge, die noch vor Baubeginn abzuschließen sind, abzusichern sind.
4. Eventuell vorhandene Drainagen sind in Ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten.
5. Entstehende Oberflächenabwässer sind so abzuleiten, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
6. Durch die Anlagen wird die Bejagbarkeit der Fläche eingeschränkt. Die entstehende Wertminderung der Fläche für die Jagdgenossenschaft sollte durch freiwillige Vereinbarungen zwischen den Anlagenbetreibern und den Jagdgenossenschaften geregelt werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Einrichtung von Zufahrten obliegt den Eigentümern. Die Übernahme der Erschließungskosten (auch Zufahrten und Verkehrssicherungspflicht) wird im Bebauungsplanverfahren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Regelung oder die Vorsorge von Schadensersatzansprüchen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und muss außerhalb der Bauleitplanung auf privatrechtlicher Basis geklärt werden. Die Beseitigung von Verunreinigungen und der Rückbau kann teilweise im Bebauungsplanverfahren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, ansonsten greifen hierbei die Bestimmungen des BBodSchG.

Eine Ableitung von Oberflächenwässern auf andere Grundstücke ist nicht zu erwarten, da die Fotovoltaikflächen nur zu einem geringen Grad versiegelt sind (unter den Modulen bleibt die Fläche versickerungsfähig).

Vereinbarungen zur Entschädigung von Jagdgenossenschaften können nicht in der Bauleitplanung behandelt werden. Es ist lediglich möglich die Eigentümer auf diesen Sachverhalt hinzuweisen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die von der Verwaltung empfohlenen Regelungen (Rückbauverpflichtung, Beseitigung von Verunreinigungen) sollen in einem städtebaulichen Vertrag zum jeweiligen Bebauungsplan geregelt werden.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege)
Adolf-Schmetzer-Straße ...
93055 Regensburg**

Stellungnahme vom 05.01.2010

Das Landesamt für Denkmalpflege weist noch einmal auf das bereits angezeigte Bodendenkmal auch im Zusammenhang mit einem Schreiben der Obersten Baubehörde hin. In diesem Schreiben werden Bodendenkmäler als ausschließendes Kriterium für die Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen aufgeführt. Unter diesen Umständen stünde nur noch die weiter westlich gelegene Fläche für eine Planung zur Verfügung. Das Landesamt hat daher um Rückmeldung gebeten.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Aufgrund der oben genannten Stellungnahme wurden Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Regensburg) und der Regierung der OPf. geführt. Die Regierung der Oberpfalz signalisierte, dass Bodendenkmäler zwar grundsätzlich ein ausschließendes Kriterium für Fotovoltaikanlagen darstellen. Sollte das Landesamt für Denkmalpflege als Fachbehörde aber zu dem Ergebnis kommen, dass die Fotovoltaikanlage mit dem Bodendenkmal vereinbar ist, so wird die Regierung als Genehmigungsbehörde die Genehmigung des Flächennutzungsplanes sicher nicht aufgrund des Bodendenkmals verweigern.

Vor diesem Hintergrund erklärte sich das Landesamt für Denkmalpflege bereit eine weitere Stellungnahme zur Konkretisierung ihrer Aussagen und zur Klärung des Sachverhaltes abzugeben.

Die weitere Stellungnahme von dieser Seite ging am 01.02.2010 bei der Stadt Weiden ein.

Stellungnahme vom 01.02.2010

Das Landesamt für Denkmalpflege erklärt, dass das bezeichnete Bodendenkmal im parallelen Bebauungsplanverfahren in den Planungen dargestellt und in den textlichen Hinweisen gewürdigt wurde.

In Abwägung aller öffentlichen Interessen und vor dem Hintergrund der unsicheren Belege für die mutmaßliche Wüstung wird die Überplanung der Denkmalfläche ausnahmsweise hingenommen. Da Bodendenkmäler grundsätzlich im derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden sollen und der Erhalt dieser Denkmäler Priorität besitzt, sollte dies bei weiteren Planungen berücksichtigt werden und Bodeneingriffe auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Um dies zu gewährleisten schlägt das Landesamt vor, diverse Nebenbestimmungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und dessen Begründung zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da das Landesamt für Denkmalpflege sinngemäß erklärt, dass es die Überplanung der Bodendenkmalfächen mit Fotovoltaikanlagen ausnahmsweise für vertretbar hält, kann aus Sicht des Stadtplanungsamtes der in der Stellungnahme vom 05.01.2010 vorgebrachte Ausschlussgrund entkräftet werden. Somit kann die Planung fortgeführt werden. Um die Denkmalrechtlichen Belange zu wahren, werden die Anregungen und Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet.

Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme vom 05.01.2010

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme vom 01.02.2010

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Anregungen und Hinweise werden in die Planung und die Begründung eingearbeitet.

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Gabelsbergerstraße ...

92637 Weiden

Stellungnahme vom 26.01.2010

Das Wasserwirtschaftsamt erklärt, dass mit der Planung grundsätzliches Einverständnis besteht und dass die zu beachtenden Maßgaben bereits während der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 20. Flächennutzungsplanänderung, mit Schreiben vom 15.10.2009, mitgeteilt wurden und weiterhin Gültigkeit haben.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden bereits in den Planungen berücksichtigt. Daher ist keine weitergehende Veranlassung geboten.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Bajuwarenstraße ...
93053 Regensburg

Stellungnahme vom 25.01.2010

Die Telekom teilt mit, dass sich im Geltungsbereich der Planung keine ihrer Telekommunikationsanlagen befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass zur technischen Versorgung des Gebietes die Verlegung neuer Anlagen notwendig ist.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Planbereich ist ausreichend durch Straßen und Wege erschlossen, die teilweise öffentlich gewidmet sind. In den gewidmeten Teilen können entsprechende Leitungen problemlos verlegt werden. In den anderen Bereichen müssen die Antragsteller die dingliche Sicherung der Leitungstrassen, z.B. über Grunddienstbarkeiten sicherstellen.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Weiden i.d. OPf.
Umweltamt

Stellungnahme vom 10.02.2010

Immissionsschutzbehörde

Blendwirkungen durch mögliche Reflexionen an Modulflächen (Lichtimmissionen nach § 3 Abs. 2 BImSchG)

In der Umweltprüfung ist darzulegen, ob und in welchem Umfang Reflexionen an den aufgeständerten, mehrreihigen Modulfeldern zu erwarten sind! Insbesondere zur Tag- und Nachtgleiche ist um die Monate März/April und August/September bei horizontalem Sonnenuntergang im Westen eine Spiegelung von Sonnenstrahlen möglich, welche auf gleicher Höhe auf die Anwohner der Siedlung Am Schafbühl wirken kann. Bei Einsatz von üblicherweise verwendeten reflexionsarmen Gläsern dürfte diese Blendwirkung stark abgeschwächt sein.

Es sollte ein Höhenprofil erstellt werden zwischen den (höchsten) Modulreihen und den nächsten in östlicher Verlängerung befindlichen Immissionsorten in Rothenstadt.

Hinweis zu Kap. 4.3 Immissionsschutz: Die Blendwirkung ist unabhängig von der Entfernung und hängt im Wesentlichen vom Einstrahlwinkel und Abstrahlwinkel ab und der Oberflächenbeschaffenheit bzw. Vergütung des Modulglases.

Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV)

Für das Mittelspannungsnetz sind Angaben zu machen über die Generatorleistung der Freiflächenanlage, Inverterleistungen des Zentralwechselrichters, Kabel- und Spannungsangaben (400 V) und Leitungstrasse zur Trafostation, Angaben über die Trafostation mit Übergabe an das Mittelspannungsnetz (20 kV).

Hinweis: Im Vollzug der 26. BImSchV sind die Erdkabel und Trafoanlagen als Niederfrequenzanlagen (50 Hz) zur Einspeisung ins Mittelspannungsnetz (20 kV) mindestens 2 Wochen vor Inbetriebnahme (§ 7 Abs. 2) bei der Stadt Weiden, Umweltamt, anzuzeigen.

Begründung: Leitungstrassen und Trafostation zur Übergabe an das Mittelspannungsnetz sind wesentlicher Bestandteil der Freiflächen-PV-Anlage, da diese in einem räumlichen und betriebstechnischen Zusammenhang stehen.

Naturschutzbehörde

Weiterhin wird durch das Umweltamt (als untere Naturschutzbehörde) angemerkt, dass im Umweltbericht Aussagen zu einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ eingefügt werden. Das Umweltamt hat dafür einen Formulierungsvorschlag beigelegt.

Der niedrige Ausgleichsfaktor kann nur akzeptiert werden, wenn Vermeidung und Kompensationsmaßnahmen optimiert werden

- Im B-Plan ist festzulegen, dass die Module mittels Schraubhülsen oder vergleichbaren, den Boden schonenden und Flächen sparenden Methoden zu verankern sind. Betonfundamente sind nicht zulässig.
- Sämtliche Flächen (auch Operations-/Parkflächen) sind versickerungsfähig zu gestalten und zu begrünen, z.B. durch Sandrasen oder Rasengittersteine.
- Auch die Zuleitung zur Übergabestelle in das Stromnetz ist dem Vorhaben als Eingriff zuzurechnen. Der Grünordnungsplan soll um die hierfür notwendigen und neu zu errichtenden Einrichtungen und die entsprechenden Ausgleichsbilanzierung erweitert werden.
- Um die Anlage von extensiv genutztem Grünland zu ermöglichen, sind die vormaligen Ackerflächen durch geeignete Methoden abzumagern (z.B. Abschieben des "fetten" Ackerbodens, Durchmischung mit Sand).

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Das Baugebiet Am Schafbühl in Rothenstadt liegt etwa 10 m tiefer als die höchsten Modulreihen im östlichen Teil des Geltungsbereichs, so dass Blendwirkungen kaum auftreten dürfen. Dennoch werden vorsorglich reflexionsarme Modulgläser festgesetzt. Damit können erhebliche Blendwirkungen ausgeschlossen werden.

Der Einspeisepunkt für die Fotovoltaikanlagen in das Mittelspannungsnetz wird sich voraussichtlich im Bereich des Bahnübergangs in Rothenstadt befinden. Den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung oder des Bebauungsplanes Nr. 305 bis dorthin auszuweiten ist aber unverhältnismäßig, da die Kabeltrasse im Straßenraum verlegt wird und somit in einem Bereich der ohnehin für solche Vorhaben prädestiniert ist. Die Realisierung und Übernahme der Kosten für die notwendige Erschließung (auch für die Verlegung der Kabel) soll in einem städtebaulichen Vertrag auf die Eigentümer übertragen werden.

Die Darstellung der Leitungstrasse wird, sobald bekannt, im Bebauungsplan als Hinweis (Übersichtskarte) übernommen.

Die vorgeschlagenen Aussagen des Umweltamtes zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ können in den Umweltbericht übernommen werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Module mittels Schraubhülsen zu verankern sind. Eine Festsetzung zur versickerungsfähigen Gestaltung von Nebenflächen ist bereits enthalten. Die evtl. erforderlichen Eingriffe zur Errichtung der Trafostation werden in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Abmagerung des Ackerbodens sind außerordentlich aufwendig und aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse wenig erfolgversprechend. Zudem widersprechen sie dem Ziel der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, welches vor allem beim späteren Rückbau der Anlage und der dann wieder erfolgenden landwirtschaftlichen Nutzung beachtlich ist. Die geforderte Entwicklung von extensiv genutztem Grünland soll deshalb ausschließlich durch im Bebauungsplan festzusetzende Bewirtschaftungsauflagen erreicht werden.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kabeltrasse wird, sobald bekannt, nachrichtlich dargestellt. Reflexionsarme Gläser werden festgesetzt. Die Aussagen des Umweltamtes zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ werden in die Begründung mit aufgenommen, die Festsetzung zur Verankerung mit Schraubhülsen wird ergänzt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgende Stellungnahme zur Niederschrift gegeben.

Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken der beteiligten Öffentlichkeit

... ..

**Zum Naabberg ...
92637 Weiden**

Zur Niederschrift gegeben am 18.01.2010

Herr ... ist Eigentümer der Flurstücke ... und ... und Pächter des Flurstücks ..., jeweils Gemarkung Rothenstadt.

Herr ... macht folgende Einwände gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan geltend:

1. Die Blendwirkung der Fotovoltaikmodule zum Wohnhaus.
2. Eingrünung durch die Sommerlinden im nördlichen Grünstreifen des Plangebietes: Diese Bäume werden sein Grundstück verschatten und es durch Samenflug beeinträchtigen.
3. Umgang mit dem Niederschlagswasser: Herr ... befürchtet, dass es durch die Fotovoltaikmodule und die Grasoberfläche zu einem vermehrten und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers kommt und bezweifelt, dass der Rothenstädter Bach das Wasser aufnehmen kann. Er schlägt die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet vor.
4. Im Plangebiet befinden sich Drainagen, durch die die Grundstücke mit den Flurnummern ... und ... entwässert werden. Herr ... befürchtet die Beschädigung der Drainagen im Zuge der Errichtung der Fotovoltaikanlagen und erwartet Aussagen dazu im Bebauungsplan.
5. Ergänzung: Herr ... schlägt vor, dass die Einzäunung mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird, insbesondere bei der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken ... und Er begründet dies mit der Bewirtschaftung der Flächen. Das Grundstück ... befindet sich quasi im Plangebiet und ist umgeben von den Fotovoltaikflächen. Er benötigt den Abstand, um Beschädigungen des Zauns mit den landwirtschaftlichen Maschinen zu vermeiden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

- zu 1) Die befürchtete Blendwirkung wird durch geeignete Festsetzungen vermieden. Es wird festgesetzt, dass ausschließlich starre Module und reflexionsarme Modulgläser zulässig sind.
- zu 2) Die festgesetzte Begrünung ist zur Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild erforderlich. Die Pflanzstandorte haben deutlich mehr als den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand zu Nachbargrundstücken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu befürchten sind.
- zu 3) Da es zu keiner erheblichen Versiegelung durch die Anlage kommt, ist eine erhebliche Abflussbeschleunigung nicht zu befürchten. Vor dem Hintergrund, dass der größte Teil als extensive Grünfläche entwickelt werden soll, ist auch kein erhöhter Niederschlagswasserabfluss nicht zu erwarten und auch Regenrückhaltebecken werden nicht benötigt.
- zu 4) Die Befestigung der Solarmodule ist ausschließlich mit Schraubhülsen oder ähnlichem zulässig, so dass Beeinträchtigungen der vorhandenen Drainagen nicht zu erwarten sind.
- zu 5) Die vorgeschlagenen Abstände der Einzäunung von den Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden reflexionsarme Gläser festgesetzt.

Fazit:

Insgesamt wird festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 weitestgehend Einverständnis besteht. Durch die Regierung der Oberpfalz wurden aber sowohl in der eingegangenen Stellungnahme, als auch in diversen Gesprächen Bedenken geäußert, über die im Rahmen der Abwägung nicht einfach hinweggegangen werden kann. Besonders bedeutsam ist dabei die Forderung, dass bevor der Bebauungsplan Nr. 305 im Verfahren weitergeführt wird, entweder ein weiterer Bebauungsplan zur Fotovoltaik aufgestellt wird, der die Lücke zur Ortslage Rothenstadt schließt, oder aber die Verträglichkeit einer vom Ortsteil losgelösten Lage der Fotovoltaikanlagen durch ein entsprechendes Gutachten gerechtfertigt wird.

Die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes an der Ortslage Rothenstadt wird nicht empfohlen, da die Stadt Weiden dabei auf die (finanzielle) Mitwirkung der Eigentümer angewiesen ist (Rückbauverpflichtung, Eingrünung, Erschließung) die in einem Öffentlich-Rechtlichen-Vertrag geregelt werden muss und die Eigentümer bis dato kein Interesse an einer solchen Planung gezeigt haben. Deshalb wird von der Verwaltung vorgeschlagen die Ergebnisse des Fotovoltaikgutachtens, mit dem das Büro TEAM 4 beauftragt werden soll (Stadtratsbeschluss vom 01.02.2010), abzuwarten bevor die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 305 durchgeführt wird. Die Offenlage und die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange soll daher unter Vorbehalt beschlossen werden und erst dann durchgeführt werden wenn sich aus dem Entwurf des Gutachtens eindeutig abzeichnet, dass sich die Fläche des Geltungsbereiches des BP 305, auch ohne Siedlungsanbindung, für eine Fotovoltaiknutzung eignet.

Die in den Behandlungsvorschlägen aufgeführten Inhalte wurden bereits in die Planung eingearbeitet. Die so geänderte Plandarstellung und Begründung liegen diesem Vorlagebericht bei. Die Erkenntnisse des Fotovoltaikgutachtens werden nach dessen Erarbeitung in die Begründung eingefügt.

Weitere Verfahrensschritte

- Beauftragung des Fotovoltaikgutachtens
- Überarbeitung des Entwurfes entsprechend der Erkenntnisse des Gutachtens
- Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages
- Durchführung der Offenlage und der Trägerbeteiligung
- Beratung und Ratifizierung des städtebaulichen Vertrages durch den BPAS
- Abwägung und Satzungsbeschluss im BPAS und Stadtrat
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Rechtskraft

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 09:

Hoch- und Tiefbauamt – Tiefbauabteilung -

Erhaltung der Verkehrswege und Straßeninstandsetzungsprogramm 2010

Sachstandsbericht:

Ein gut ausgebautes, leistungsfähiges und verkehrssicheres Straßennetz ist für eine Kommune Grundvoraussetzung für wettbewerbsfähige Standortbedingungen von Industrie und Handel. Die Bausubstanz der von der Stadt zu betreuenden Verkehrswege von ca. 280 km auf einer Fläche von 1,6 Mio m² stellt ein hohes Anlagevermögen dar.

Vor diesem Hintergrund sowie angesichts immer weiter zunehmender Verkehrsbelastungen und des Alters der Verkehrswege gewinnt die Erhaltung des bestehenden Straßennetzes zunehmend an Bedeutung. Für die ordnungsgemäße Erhaltung von Straßen und des damit verbundenen Vermögens werden gemäß bundesweiter Erhebungen Investitionen von 1,1 bis 1,25 € je m² Straßenfläche jährlich als notwendig erachtet. Dies würde für eine Stadt in der Größe von Weiden Investitionen in Höhe von ca. 2 Mio € jährlich bedeuten. Diese Gelder sind jedoch aufgrund der knappen Haushaltslage der Kommunen meist nicht vorhanden.

Im Haushalt 2010 sind derzeit Mittel für die Instandsetzung von lediglich 360.000,- € und für die Instandhaltung 95.000,- € vorgesehen. Es gilt daher, die vorhandenen knappen Haushaltsmittel möglichst effizient einzusetzen. Ein entsprechendes Erhaltungsmanagement ist hierbei zu empfehlen. Grundlage eines derartigen Erhaltungsmanagements ist jedoch die noch ausstehende Bestands- und Zustandserfassung der Verkehrswege. Diese sollte daher bei Vorhandensein entsprechender Mittel zeitnah durchgeführt werden.

Der Abschluss der Instandsetzung der Verkehrswege im Jahr 2009 lag bei ca. 460.000,- €. Hierbei wurden Projekte in Höhe von ca. 220.000 € nach erfolgter Ausschreibung komplett an Firmen vergeben, die weiteren Maßnahmen wurden mit Beteiligung des Bauhofes umgesetzt. Auch bei diesen Eigenregiearbeiten wurden im Rahmen der Vorgaben der Vergaberichtlinien auf Grundlage von Angebotseinholungen bzw. Ausschreibungen Firmen beteiligt (z.B. Asphaltierung, Fertigerinsatz, Baggararbeiten, LKW-Einsatz). Der verstärkte Einsatz eigenen Personals ist weiterhin unabdingbar, solange nicht entsprechende Mittel im investiven Bereich (siehe Absatz 2) und Personal für die entsprechende Objektbetreuung (u. a. Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung/-leitung, Abrechnung) vorhanden ist.

Für die Verwendung der für das Jahr 2010 zur Verfügung stehenden Mittel sind die in der Anlage aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen (größere Instandsetzungen) auf Grundlage der Richtlinien für die bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen (ZTV BEA-StB) geplant. Das Instandsetzungsprogramm wurde im Einvernehmen mit dem Rechnungsprüfungsamt und der Stadtkämmerei - Sachgebiet Beitragswesen - aufgestellt. Das Thema der in den letzten Jahren verstärkt mit den Stadtwerken durchgeführten Gemeinschaftsmaßnahmen wird auch im Jahr 2010 aufgegriffen, da hierbei eine finanzielle und zeitliche Optimierung der Projekte zu erreichen ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Ausmaß der Frostschäden aufgrund des starken Winters 2009/2010 mit ständigem Frost- und Tauwechsel sowie länger andauernder hoher Minustemperaturen noch nicht absehbar ist. Daher kann es im Rahmen der Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht noch zu Verschiebungen bzw. Änderungen in der Umsetzung der Maßnahmen kommen. Der Abschluss der Schadensbestandserfassung ist abzuwarten.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 10:

Bauverwaltungsamt

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Bauruine Rehbühlstraße ..., Anbringen eines Zaunes

Sachstandsbericht:

Das Thema Bauruine Rehbühlstraße ... beschäftigt den Stadtrat, den Bau- und Planungsausschuss und die Verwaltung seit 1995.

Am 28.01.2010 wurde durch die Abteilung Bauen und Wohnen nochmals eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Es konnten keine erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit festgestellt werden, wonach eine Anordnung nach Art. 54 Abs. 2 und 4 BayBO zu erlassen wäre, wenn nur die öffentlichen Straßen und Wege benutzt werden. Gefahren können nur auftreten, wenn das Grundstück widerrechtlich betreten wird. Es fehlt somit an der Rechtsgrundlage den Eigentümer zu verpflichten, sein Grundstück einzufrieden, bzw. im Wege der Ersatzvornahme, einen Zaun zu errichten. In früheren Jahren erlassene Anordnungen und Zwangsmittellandrohungen gingen ins Leere.

Durch einen Investor wurde am 28.10.2009 für das Grundstück Rehbühlstraße ... ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines behindertengerechten Mehrfamilienhauses gestellt. Der positive Vorbescheid erging am 02.12.2009.

Nach einer Ortsbesichtigung wurde mit dem Investor am 29.01.2010 telefonisch Kontakt aufgenommen, und er wurde auf die Missstände an der Bauruine hingewiesen. Der Investor hat zugesagt, das Grundstück mit einem Bauzaun abzusichern. Da bis 15.02.2010 keine Absicherung erfolgte, wurde mit dem Investor nochmals Kontakt aufgenommen. Dieser teilte der Abteilung Bauen und Wohnen mit, dass bereits eine Firma mit der Einzäunung beauftragt wurde, und der Bauzaun in den nächsten Tagen aufgestellt werden soll.

Der Vorgang wird durch die Abteilung Bauen und Wohnen weiter überwacht.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 11:

Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.01.2010 bezüglich eines Sachstandsberichtes zur Aufstockung des Gebäudes der FOS/BOS.

Sachstandsbericht:

In Bezug auf die beabsichtigte Aufstockung der Gustav-von-Schlör Fachoberschule wird nachfolgender Sachstand mitgeteilt:

1. In Zusammenarbeit mit der Schulleitung der FOS erfolgte die Aufstellung des Raumprogramms, das zum 27.11.2009 der Regierung der Oberpfalz zu Genehmigung vorgelegt wurde. Die Genehmigung hierzu erfolgte zwischenzeitlich. Die Genehmigung beinhaltet eine Hauptnutzfläche (HNF) von 4.745 m². Dem steht ein Bestand von 3.977 m² gegenüber. Daraus ergibt sich ein Fehlbestand von 768 m² HNF.
2. Zur Erlangung einer Planungssicherheit erfolgte bei der Abteilung Bauen- und Wohnen der Antrag auf Vorbescheid zum 21.12.2009 in 2 Varianten.

In der Variante 1 ist geplant mit dem Giebel im Versatz von 45° zurückzuspringen. Dies beansprucht keine größeren Abstandsflächen gegenüber dem Bestand.

Nach rechtlicher Würdigung der Abteilung Bauen und Wohnen erscheint diese Variante als baurechtlich genehmigungsfähig.

Variante 2 sieht die Aufstockung des gesamten Gebäudes entlang der Luitpoldstraße vor, wobei das Walmdach an der Landgerichtsstraße entfällt und der Giebel senkrecht bis zum neuen Dach geführt wird. Aufgrund dieser Bauweise werden größere Abstandsflächen ausgelöst.

Aufgrund der weiteren Überschreitung der Abstandsflächen kann nach Auffassung der Abteilung Bauen und Wohnen, eine baurechtliche Genehmigung nicht gegeben zu sein.

3. Die Vorentwurfsplanung wurde zum 01.02.2010 allen zu beteiligenden Nachbarn übermittelt, mit der Bitte sich hierzu innerhalb von 14 Tagen zu äußern. Dem Hausverwalter des Gebäudes Landgerichtsstraße ..., Herrn Dipl.Ing. ..., wurde die Planung persönlich vorgestellt, der hierzu für den 19.02.2010 eine Eigentümerversammlung anberaumt hat.

Vor Durchführung weiterer Schritte ist das Ergebnis dieser Versammlung abzuwarten.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 12:

Bauverwaltungsamt/Hochbauamt

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.12.2009 bezüglich baulicher Änderungen in der Aussegnungshalle des Waldfriedhofes bezüglich der Verabschiedung bei Feuerbestattungen.

Sachstandsbericht:

Die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, zur pietätvolleren Verabschiedungen bei Feuerbestattungen, die Aussegnungshalle des Waldfriedhofes baulich umzugestalten. Hierzu sollte in der hinteren Wand unterhalb des Kreuzes eine Öffnung geschaffen werden, durch die der Sarg nach Abschluss der Feierlichkeiten langsam hinausgefahren wird. Zur Veranschaulichung soll hierbei die beigefügte Fotokopie dienen.

Wie aus den beigefügten Fotos ersichtlich, müsste bei einer Öffnung unterhalb des Kreuzes, der Sarg direkt auf den Boden gestellt werden. Dies ist aus Sicht der vor dem Sarg stehenden Trauernden, sicherlich nicht gewünscht.

Anzumerken bleibt, dass von beiden Konfessionen eine Aufstellung des Sarges im Bereich des Kreuzes gewünscht wird.

Wegen der geringen Höhe der möglichen Öffnung, müssten außerdem, beim Hinausfahren erst alle Blumen, Kränze oder Gebinde entfernt werden. Schwierigkeiten bereitet auch die jetzt praktizierte Schrägaufstellung, die erfordert, den Sarg vor dem Hinausfahren rechthöckrig zur Wand auszurichten.

Ferner geben wir zu bedenken, dass bei Durchführung der Arbeiten, nach Abschluss der Trauerfeier, der Sarg in einem öffentlich zugängigen Flur steht (siehe beigefügtes Foto)

Eine Öffnung links neben dem Kreuz scheidet wegen der Nähe zur bestehenden Tür aus. Auch eine Öffnung rechts neben dem Kreuz scheidet wegen der Nähe zur Außenwand aus.

Denkbar wäre aus Sicht der Verwaltung, der Einbau einer elektrisch betriebenen 2-flügeligen Glasschiebetür im Austausch zu den vorhandenen Holztürblättern. Die hierfür notwendigen Kosten belaufen sich auf ca. 12.000,- €.

Die Kosten würden normalerweise in die Gebührenkalkulation einfließen, logischerweise aber nur in die für Überführungen ins Krematorium. Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtfriedhof eine derartige Baumaßnahme wahrscheinlich nicht durchführbar ist.

Wir bezweifeln auch, dass der gewünschte Umbau bei der Masse der Hinterbliebenen Zustimmung findet.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 13:

Hauptamt – Schulverwaltungsabteilung

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

**Alternative Unterbringungsmöglichkeiten für die Gustav-von-Schlör-Schule
(FOS/BOS)**

Sachstandsbericht:

Wie bereits in den vorhergehenden Sitzungen des Schulbeirats vom 14.05.2009 und des Stadtrates vom 30.11.2009 angeführt, ergibt sich für das Schuljahr 2009/2010 eine Gesamtschülerzahl (FOS/BOS) von 963. Für die Unterbringung der Schüler fehlen mindestens fünf Klassenzimmer. Eine weitere Unterbringung in Bibliothek und Seminarraum (maximal für 15 Schüler geeignet) ist kaum mehr möglich, da die stark steigende Schülerzahl auch zu einem deutlichen Anstieg der Klassenstärken führen wird. Als kurzfristige Lösung bietet sich weiterhin das in unmittelbarer Nähe befindliche ehemalige Tierzuchtamt an. Seit dem Schuljahr 2006/2007 dient dieses Gebäude als Ausweichdomizil für die Schüler der Gustav-von-Schlör-Schule. Für die Übergangszeit, bis zur abgeschlossenen Erweiterung der FOS/BOS, wurden die Räume angemietet. Eine andere Unterbringungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zur Schule bzw. im innerstädtischen Bereich gibt es nicht.

Eine Unterbringung an der Gerhardingerschule kommt aus Platzgründen ebenso nicht in Frage. Im Zuge der Umbaumaßnahmen an der Gerhardingerschule wurden die Räumlichkeiten speziell auf die Anforderungen einer Ganztagsgrundschule (Mensabetrieb, zusätzliche Räume zur Differenzierung und Förderung, Mittagsbetreuung usw.) zugeschnitten. An der Gerhardingerschule befinden sich keine leerstehenden Räume.

Auch an anderen Schulen ist wegen fehlender Raumkapazitäten eine Unterbringung der FOS/BOS nicht möglich.

Die genannten Schulen, Hammerwegschule, Rehbühlschule und Clausnitzerschule, weisen keine bzw. keine nennenswerten Leerstände auf. Die Details hierzu werden ausführlich in der Sitzung des Schulbeirats am 22.04.2010 erläutert.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich