

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

## **Sondergebiet (SO) „Greinhof I“**

der Stadt Burglengenfeld

### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat von Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) „Greinhof I“ beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Vorhabenträger ist die Solea AG. Die Stadt Burglengenfeld ist Träger der Planungshoheit und Herr des Verfahrens.

#### Flächennutzungsplan

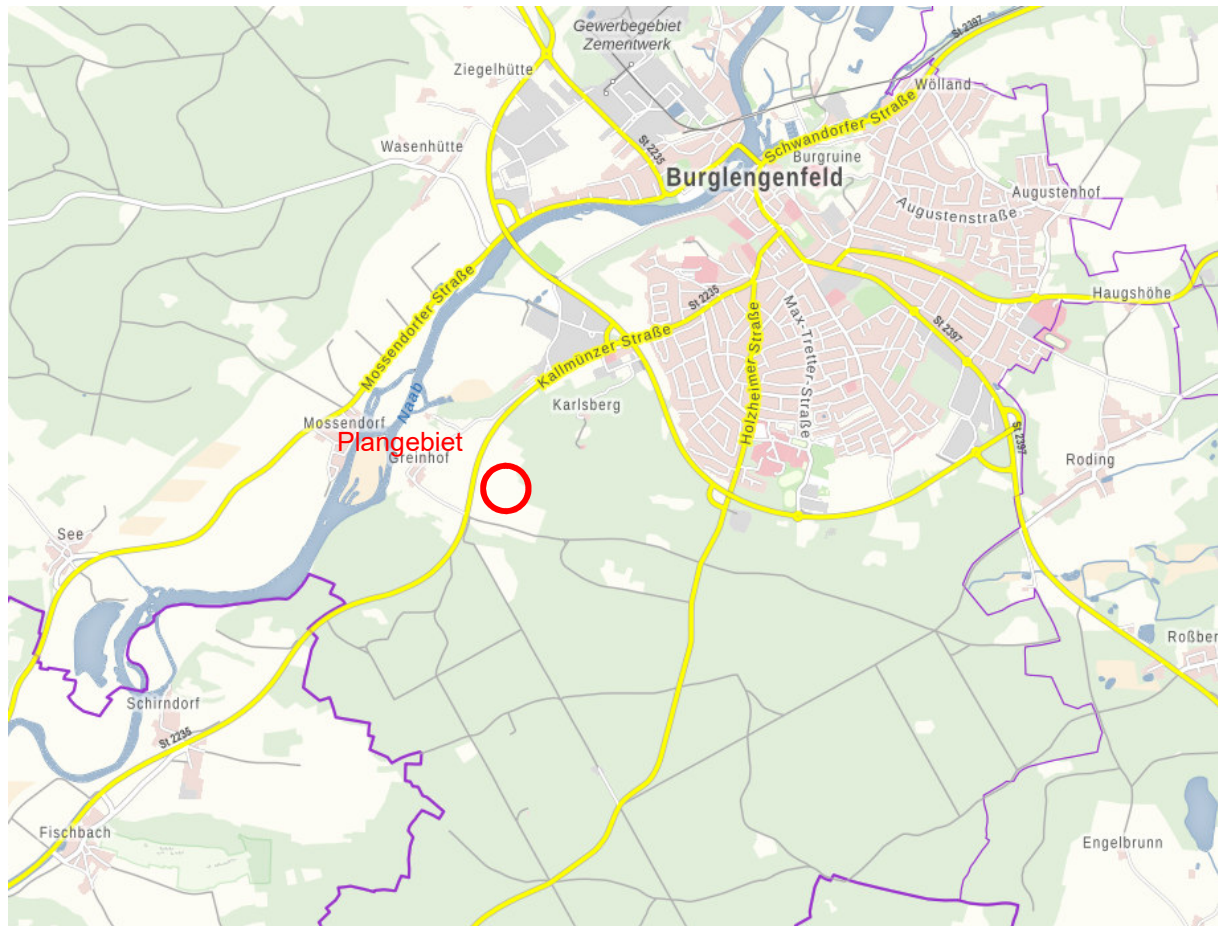
Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

### 2. Lage und Bestandssituation

Der ca. 7,44 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) „**Greinhof I**“ umfasst Teilflächen der Grundstück Fl.-Nrn.: 2863 und 2864 der Gemarkung Burglengenfeld. Das Plangebiet ist umgeben von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch Wald- und landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die Kallmünzer Straße eingegrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt.
- Im Osten wird das Plangebiet durch Wald- und landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt.



**Abbildung 1: Topographische Karte, Bayernatlas - unmaßstäblich**

### *Geländeverhältnisse*

Das Gelände im Geltungsbereich bewegt sich zwischen 349 und 363 m ü.NN und verläuft steigend von Südwesten nach Nordosten.

### *Eigentumsverhältnisse*

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

### *Nachbarschaftliches Umfeld*

Die nächste Wohnbebauung der überplanenden Fläche befindet sich mit einem Abstand von ca. 300 m im Westen. Ansonsten umgeben nur landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen das Plangebiet.

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die betreffende Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO für die Zweckbestimmung „Photovoltaik“ vor. Im Plangebiet sollen Flächen für die Nutzung und Förderung solarer Strahlungsenergie geschaffen werden.

Der Bedarf an Erneuerbaren Energien hier Photovoltaikanlagen ergibt sich aus dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) sowie dem Bayerischen Aktionsprogramm Energie. Ziel ist es die Energieversorgung umzubauen und den Anteil der erneuerbaren Energien bis 2030 auf mindestens 65 Prozent zu steigern. Als Langzeitziel soll bis zum Jahr 2050 der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden.

Nach Meldung des statistischen Bundesamtes vom 11.01.2022 betrug der Anteil an erneuerbaren Energien bundesweit im Jahr 2021 236,7 TWh was einem prozentualen Anteil von 41 % an der Bundesweiten Stromerzeugung entspricht. Daraus ergibt sich ein Defizit von 24 %.

Bayern will den Anteil Erneuerbarer Energien an der eigenen Stromerzeugung bis 2025 auf 70 Prozent steigern. Nach Meldung des bayerischen Landesamtes für Statistik vom 14.12.2021 – 356/2021/34/E betrug der Anteil zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien 39 587 GWh was einen prozentualen Anteil von 52,3 % für das Jahr 2020 entspricht. Daraus ergibt sich ein Defizit von 17,7 % bis zum Jahr 2025.

Die Stadt Burglengenfeld trägt durch die Ausweisung des Sondergebietes einen Beitrag zur Verringerung des Defizites bei.

Die Stadt Burglengenfeld beauftragte das Planungsbüro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten am 05.11.2020 mit der Erstellung eines informellen Plankonzeptes zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Dieses Konzept, in der Fassung vom 18.01.2022 liegt der Stadt Burglengenfeld als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Der Standort der geplanten PV-Anlage befindet sich auf einer durch das informelle Plankonzept empfohlenen Potenzialfläche. (siehe Anlage G, Informelles Plankonzept zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Burglengenfeld)

### 4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (6) liegt die Stadt Burglengenfeld im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Laut Regionalplan Punkt Energieversorgung soll der weitere Ausbau der Energieversorgung in allen Teilräumen der Region ein ausreichendes, möglichst vielfältiges, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sicherstellen. Die Energieversorgung soll auch dazu beitragen, die Standortvoraussetzungen der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere in den zentralen Orten und an den Entwicklungsachsen, zu verbessern. <sup>1)</sup>

Mit dem geplanten Vorhaben verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Punkt 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

„(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(B) Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windkraft, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Nach dem Bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ sollen bis 2021 die Anteile der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern auf über 50 v.H. gesteigert werden. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u.a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen.“ <sup>2)</sup>

- Punkt 6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. <sup>3)</sup>

## 5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Geltungsbereich:       | 7,4367 ha |
| Netto – Baulandfläche: | 6,5810 ha |

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Plangebietes als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Sonstigen Sondergebieten.

---

<sup>1)</sup> Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6), B X Energieversorgung

<sup>2)</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 6.2 Erneuerbare Energien, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

<sup>3)</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 6.2 Erneuerbare Energien, 6.2.3 Photovoltaik (G)

### 5.3 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Entsprechende Ermittlung der umwelttechnischen Belange

### 5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kallmünzer Straße.

### 5.5 Ver- und Entsorgung

Da auf dem Gelände keine sanitären Einrichtungen geplant sind, entfällt die Ver- und Entsorgung.

### 5.6 Grünordnung

Aufgrund seiner begrenzten Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes generell bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist es erforderlich, die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen. Insgesamt sind projektbedingt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten, die im Umweltbericht und bei der Behandlung der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Einzelnen aufgezeigt werden. Es erfolgen nur relativ geringe Eingriffe in den Boden.

Zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Photovoltaik-Anlage im Osten und Westen durch Pflanzung naturnahe, mesophile Hecken (mindestens 2-reihig, mit Heckensäumen, 2.295 m<sup>2</sup> und 3.802 m<sup>2</sup>) sowie an der Nordseite des Geltungsbereichs durchzuführen (Pflanzung von Strauchgruppen mit artenreichen Säumen und Staudenfluren, 1.009 m<sup>2</sup>), die naturnah zu entwickeln sind. Im Bereich der östlichen Kompensationsfläche A3 sind Totholz- bzw. Wurzelstock- und/oder Steinhäufen zur zusätzlichen Strukturbereicherung einzubringen.

Zudem ist als Minderungsmaßnahme die Entwicklung artenreicher Säume an der Südseite durchzuführen. Wie bei dem Teil der Kompensationsmaßnahme im Südosten, außerhalb des Waldrandes, sind hier aus artenschutzrechtlichen Gründen (bodenbrütende Vogelarten)

artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln. Auf Gehölzpflanzungen ist vollständig zu verzichten.

Zu den Festsetzungen bezüglich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wird im Einzelnen auf die textlichen und planlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

Die festgesetzten Maßnahmen können im Gebiet insgesamt eine erhebliche Verbesserung der Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere sowie des Biotopverbundes im Hinblick auf gehölbewohnende Arten und Arten der offenen Kulturlandschaft bewirken.

Alle nicht baulich überprägten Bereiche der Anlagenfläche innerhalb des Geltungsbereichs sind als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Düngung, Pflanzenschutz usw. sind nicht zulässig. Es wird ebenfalls auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten und die frühzeitige Durchführung sollen sicherstellen, dass die ökologischen Funktionen möglichst bald erreicht werden.

#### 6.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 26.10.2022

Ingenieurbüro Preihsl und Schwan  
Beraten und Planen GmbH  
Kreuzbergweg 1a  
D-93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack  
Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat Burglengenfeld hat am .....die vorstehende Begründung vom  
..... zum Bebauungsplan vom ..... beschlossen.

Burglengenfeld, den .....

**STADT Burglengenfeld**

---

Thomas Gesche  
1. Bürgermeister