

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Weizbach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage An der Kornleite“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung Flächennutzungsplan

Vorentwurf: 08.08.2025

Entwurf:

Endfassung:

Vorhabenträger:

WINDPOWER

Gesellschaft zur Nutzung regenerativer Energien mbH

Prüfener Straße 20

93049 Regensburg

Planverfasser Bebauungsplan:

ROESCH ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
PROJEKTE

Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH

Dorfstraße 9 · 92274 Gebenbach

T. 09622.703518 · F. 09622.703519

mail@roesch-asp.de · www.roesch-asp.de

Inhaltsverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Präambel

- A. Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Plan-Nr. 2001)
- B. Textliche Festsetzungen (siehe Plan-Nr. 2001)
- C. Hinweise (siehe Plan-Nr. 2001)
- D. Verfahrensvermerke (siehe Plan-Nr. 2001)

Textlicher Teil

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 08.08.2025 (zum Entwurf werden zwei getrennte Begründungen erarbeitet)

- E. Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 - 1. Aufstellung 3
 - 2. Erfordernis und Ziele der Planung 3
 - 3. Beschreibung des Planungsgebietes 4
 - 3.1 Lage und Größe
 - 3.2 Örtliche Gegebenheiten
 - 4. Gesetzliche Grundlagen/Verordnungen 5
 - 5. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
 - 5.1 Landesentwicklungsprogramm
 - 5.2 Regionalplanung
 - 5.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
 - 6. Örtliche Bauvorschriften 9
 - 6.1 Örtliche Bauvorschriften/Gemeindeleitfaden
 - 6.2 Begründung der Standortwahl/Alternativprüfung
 - 7. Begründung der Festsetzungen 10
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Baugrenze, Abstandsflächen
 - 7.3 Erschließung
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Denkmalschutz/Altlasten
 - 7.6 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen
- F. Umweltbericht 13

E. Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 17.06.2024 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Photovoltaik-Freiflächenanlage An der Kornleite' gefasst.

2. Erfordernis und Ziele der Planung

Die Windpower Gesellschaft zur Nutzung regenerativer Energien mbH, Prüfeninger Straße 20, 93049 Regensburg beabsichtigt im Gemeindegebiet von Vilseck, südwestlich von Atlmannsberg, Gemarkung Sigl, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) 2017 „landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet“, wodurch die Voraussetzungen für eine Förderfähigkeit gegeben sind. Geplant ist eine PV-Anlage mit einer möglichen Gesamtleistung von bis zu 7 MWp.

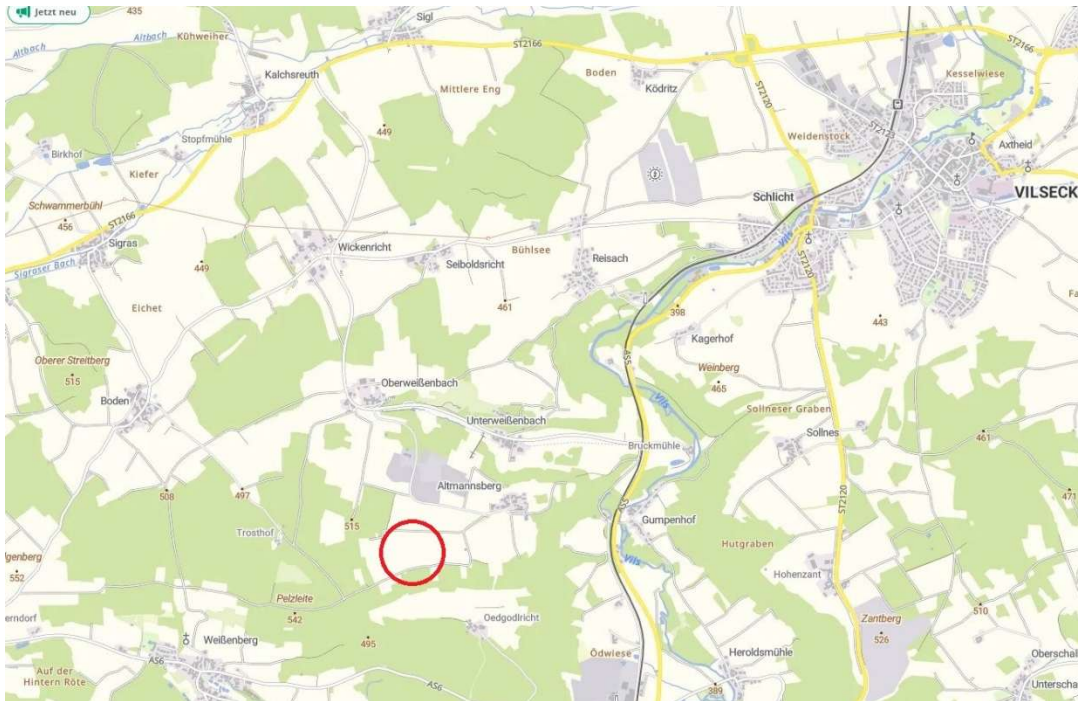
Die Stadt Vilseck plant die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage An der Kornleite“ gemäß § 9 BauGB in diesem Bereich zur Deckung des Bedarfs an Flächen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik).

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche Anlagen in Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Der Bebauungsplan setzt ein solches Sondergebiet für die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens.

Die Nutzung erneuerbarer Energien trägt wesentlich zum Klimaschutz bei. Durch die Nutzung von Sonnenstrom wird kein klimaschädliches CO₂ produziert und gleichzeitig werden wertvolle Ressourcen geschont. Des Weiteren stärkt der Ausbau der dezentralen Energieversorgung die regionale Wertschöpfung und unterstützt damit den ländlichen Raum nachhaltig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien in den Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes



3.1 Lage und Größe

Gemeinde: Stadt Vilseck, Gemeindeteil Sigl
Landkreis: Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk: Oberpfalz
Region: Region 6 – Oberpfalz Nord

Das Planungsgebiet liegt im süd-westlichen Gemeindegebiet der Stadt Vilseck im Gemeindeteil Sigl, südwestlich der Ortschaft Altmannsberg (Weiler). Es umfasst den östlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 3768, Gemarkung Sigl.

Ca. 1,4 km östlich verläuft die Kreisstraße AS5 von Vilseck Richtung Hahnbach. Das Planungsgebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße von Oberweißenbach nach Altmannsberg sowie ab Altmannsberg über Flurwege erschlossen.

Gesamtfläche Fl.-Nr. 3768	ca. 15 ha
Fläche des Geltungsbereichs / östl. Teilfläche der Fl.-Nr. 3768	5 ha

3.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt ca. 545 m südwestlich von Altmannsberg (Weiler) sowie nordwestlich ca. 510 m von Oedgodlricht (Einöd) entfernt.

Ca. 220 m nördlich befindet sich ein Steinbruch. Der ehemalige Abbaustandort wird in der Folgenutzung als Bauschuttdeponie (Recycling-Zentrum) betrieben.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Hanglage. Diese weist auf einer Distanz von 260m in Nord-Süd Richtung einen Höhenunterschied von ca. 6,80 m auf, was einem Gefälle von ca. 2,6% entspricht.

Das durchschnittliche Höhengniveau liegt bei ca. 520 m ü. NN., wobei das Gelände nach Altmannsberg auf ca. 505 m ü. NN. abfällt, sowie nach Oedgodricht auf ca. 460 m ü. NN. abfällt.

Durch die angrenzenden Waldgebiete im Süden und Westen, sowie in weiterer Entfernung auch nach Osten, ist die Sichtbeziehung, vor allem auch zum nächstgelegenen Einöd Oedgodricht, unterbrochen.

Das Grundstück befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

4. Gesetzliche Grundlagen/Verordnung

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVPlanzeichenverordnung	
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauVorIV	Bauvorlageverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung mit Stand 1. Juni 2023 liegt die Stadt Vilseck im Allgemeinen Ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf, für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

Gemäß LEP 6.2.1 (Z) „Erneuerbare Energien“ sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Laut 6.2.3 (G) „Photovoltaik“ sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Laut Begründung zu 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ werden Photovoltaik- und Biomasseanlagen explizit vom Anbindungsgebot ausgenommen, das die Zersiedelung der Landschaft durch neue Siedlungsstrukturen vermeiden soll. Somit ist eine Anbindung der Flächen an eine Siedlungseinheit nicht notwendig.

Der Ausweisung der Flächen als Sondergebiet für Photovoltaik stehen somit keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

Durch die Nähe zum nördlich gelegenen Steinbruch mit Bauschuttdeponie kann der Fläche eine gewisse Vorbelastung zugesprochen werden, sodass dem Grundsatz 6.2.3 des LEP entsprochen wird.

5.2 Regionalplanung

Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 6 – Oberpfalz Nord sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur ist das Stadtgebiet Vilseck als Allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen, sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Stadt Vilseck selbst ist demnach ein Grundzentrum.

X 4. (Z.) Nutzung von regenerativer Energien und Abwärme: Es soll darauf hingewirkt werden, dass auf der Grundlage eines regionalen Energieversorgungskonzeptes erneuerbare Energien und Abwärme aus Kraftwerken und Industrie (...) verstärkt genutzt werden.

Zu X 4. (B.) Nutzung von regenerativer Energien und Abwärme: Eine verstärkte Nutzung von regenerativen Energien und Abwärme trägt zusammen mit sogenannten passiven Maßnahmen der rationellen Energieverwendung (Nutzung von Energieeinsparmöglichkeiten) langfristig zur Verringerung der Mineralölabhängigkeit und zur Erhöhung der Versorgungssicherung der Region bei. Zu den natürlich erneuerbaren Energien zählen vor allem Wasserkraft, Sonnenenergie, Umgebungswärme, Holz, Stroh und aus Abfällen und anderen Biomassen anfallende Energie.

Die Palette der regional verfügbaren Energien wird dadurch erweitert und die Umwelt insbesondere bei Abwärmenutzung entlastet. Eine verstärkte Nutzung in der Region vorhandener Energiepotentiale kann insbesondere bei Beteiligung der regionalen Wirtschaft an den dafür notwendigen technologischen Entwicklungen neue Impulse geben.

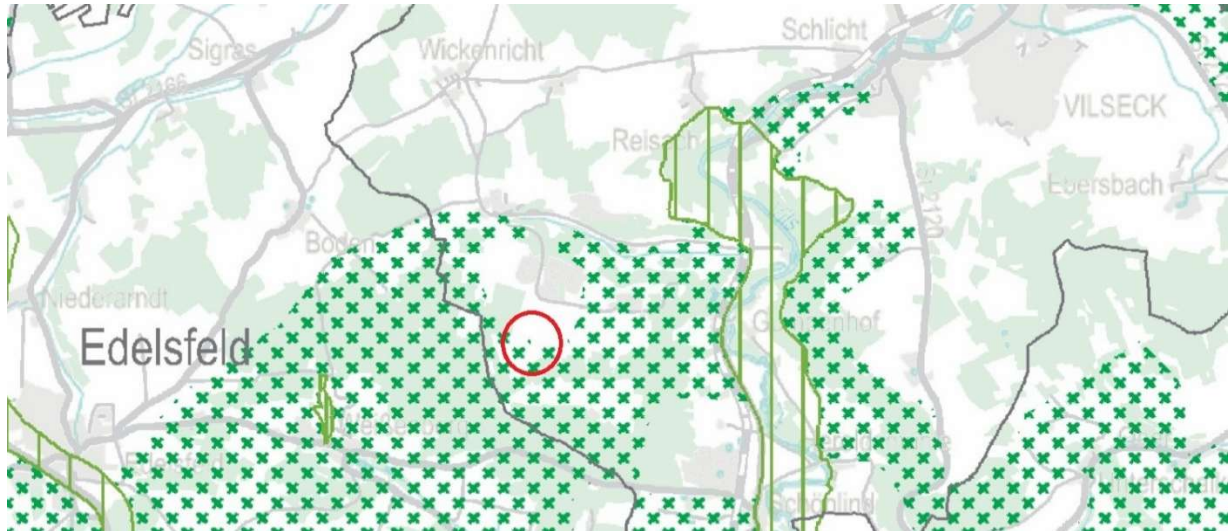
Für das Gebiet der Region ist ein regionales Energieversorgungskonzept erstellt worden. (...) In der Studie wird ein Abgleich künftiger Versorgungsmöglichkeiten unter besonderer Berücksichtigung der Nutzung von regenerativen Energien und Abwärme vorgenommen.

Unter den Gesichtspunkten der Umweltentlastung, des vorhandenen Energiepotentials sowie der Abnahmemöglichkeiten kommt eine verstärkte Nutzung von regenerativen Energien und insbesondere von Abwärme aus Kraftwerken und Industriebetrieben (...) in Betracht.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete

Im Regionalplan liegt der südliche Teil des Plangebietes im Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

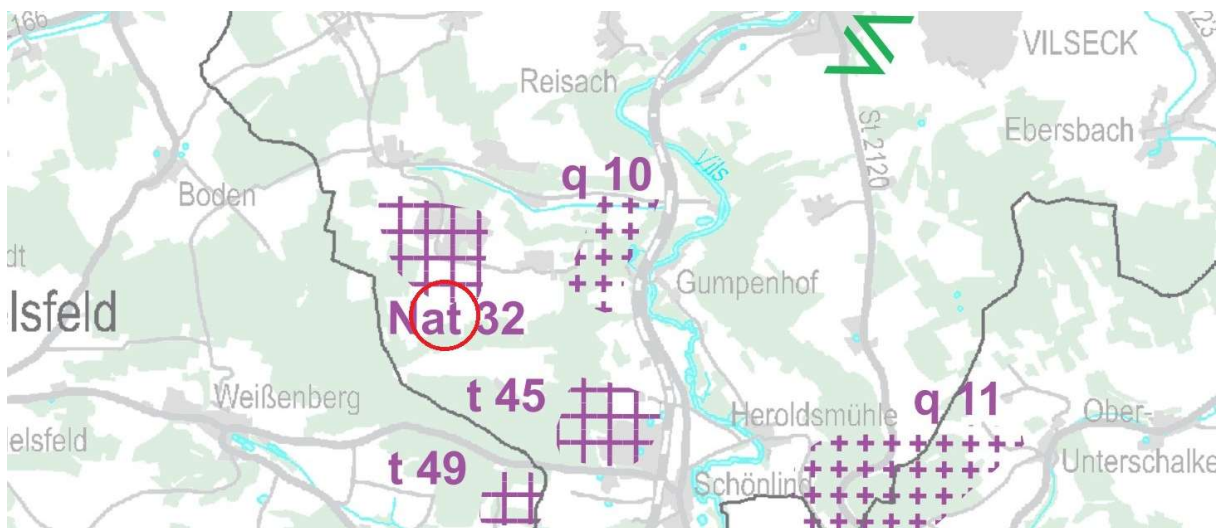
Der genaue Grenzverlauf der Erweiterungsfläche muss im weiteren Verfahren geklärt werden.



Planausschnitt Regionalplan 6, Karte 3 'Landschaft und Erholung' mit Kennzeichnung Plangebiet (rot)

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich des Vorranggebietes zur Gewinnung von Bodenschätzen, hier Naturstein (Nat).

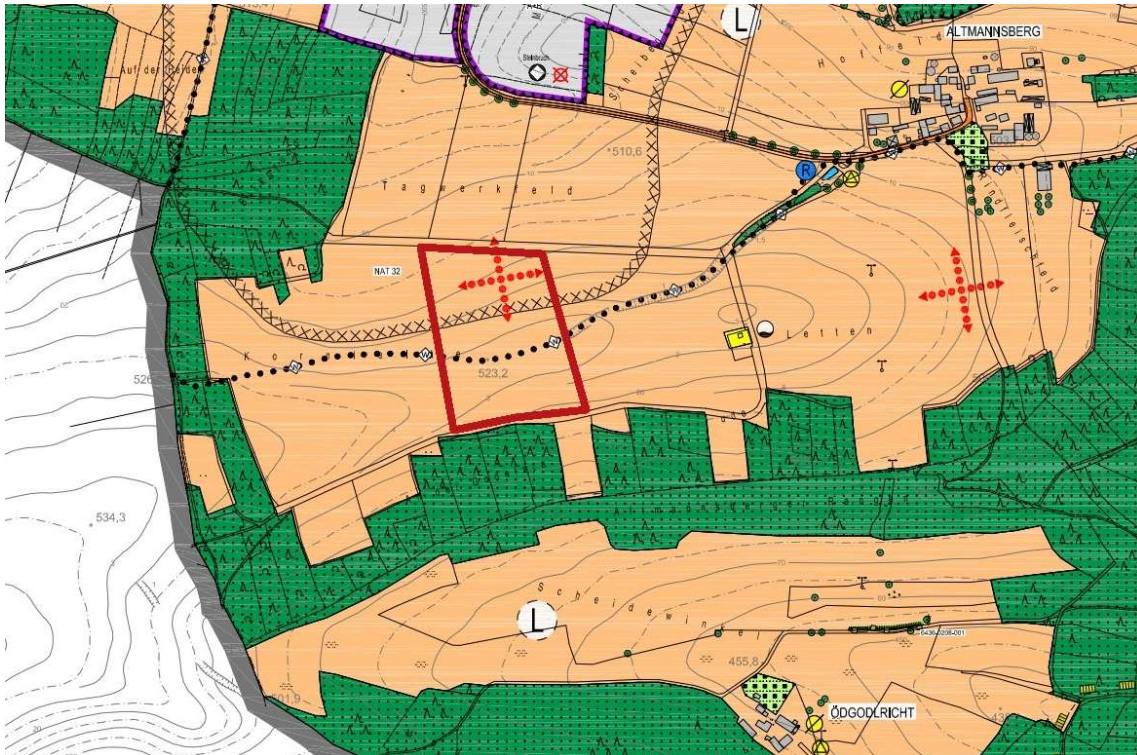
Der genaue Grenzverlauf der Erweiterungsfläche muss im weiteren Verfahren geklärt werden.



Planausschnitt Regionalplan 6, Karte 3 'Siedlung und Versorgung' mit Kennzeichnung Plangebiet (rot)

5.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landwirtschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher als Flächen zur Landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Dies entspricht auch der aktuellen Nutzung.



Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans Stadt Vilseck mit Darstellung des Geltungsbereich (dunkelrot)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich wie bereits im Regionalplan erläutert im Randbereich des Vorranggebiet zur Gewinnung von Bodenschätzen.

Der im Norden gelegenen Steinbruch ist als Fläche für Abgrabung eingeordnet. Zudem ist auf dieser Fläche eine Ausweisung als Bauschuttdeponie sowie als Flächen deren Böden mit Umweltgefährdeten Stoffen potentiell belastet sind (Altlastenverdachtsfläche, Bauschutt, Müll, o.Ä.) vorhanden.

Durch die Nähe zum nördlich gelegenen Steinbruch mit Bauschuttdeponie sowie Flächen mit potentieller Bodenbelastung, kann der Fläche eine gewisse Vorbelastung zugesprochen werden.

Als Landschaftsplanerisches Ziel ist im Geltungsbereich das Symbol für „Biotopverbund verbessern“ dargestellt. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen am Anlagenstandort kann der angestrebte Biotopverbund hergestellt werden.

Ein im FNP dargestellter, durch das Flurstück verlaufender Wanderweg kann vor Ort nicht festgestellt werden. Vielmehr verläuft dieser entlang der umlaufenden Flur- und Wiesenwege.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darin zukünftig ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Örtliche Bauvorschriften / Gemeindeleitfaden

Die Stadt Vilseck hat zur Entscheidung über Anträge auf Ausweisung von Sondergebieten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet einen kommunalen Leitfaden erstellt, in dem Kriterien für die Standortwahl genannt sind. Die hier genannten Ausschlusskriterien zur Sichtbarkeit der Anlage werden durch die getroffenen Festsetzungen umgesetzt und eingehalten.

Ebenso werden die genannten Abwägungskriterien soweit möglich eingehalten. Bei Abweichungen wird dies begründet.

6.2 Begründung der Standortwahl / Alternativprüfung

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers, der das Nutzungsrecht der Flurstücke für die beabsichtigte Betriebsdauer des Solarparks hat.

Dem Vorhabenträger wurden keine besser geeigneten Flächen durch den Landwirt oder die Gemeinde angeboten.

Durch die Nähe zum nördlich gelegenen Steinbruch, der in der Folgenutzung als Bauschuttdeponie (Recycling-Zentrum) betrieben wird kann dem Gebiet eine gewisse Vorbelastung des Naturraums zugesprochen werden.

Zudem ist im Bereich des Abbaubereiches von Flächen auszugehen, deren Böden mit Umweltgefährdeten Stoffen potentiell belastet sind (Altlastenverdachtsfläche, Bauschutt, Müll, o.Ä.). Es ist daher davon auszugehen, dass ein Abbau in diesem Bereich nicht weiter betrieben wird.

Durch die angrenzenden Waldgebiete im Süden und Westen, sowie in weiterer Entfernung auch im Osten, ist die Sichtbeziehung, vor allem auch zum nächstgelegenen Einöde Oedgodlricht, weitgehend unterbrochen.

Da die Ziele des Klimaschutzes aufgrund des spürbaren Klimawandels immer mehr an Bedeutung gewinnen, möchte die Stadt Vilseck hierzu, auch in Verantwortung gegenüber heutigen und zukünftigen Generationen, ihren Beitrag leisten.

Die vorliegenden Flächen stehen für die Planung einer PV-Anlage unmittelbar zur Verfügung. Sie sind aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen geeignet, weswegen die Planung am vorliegenden Standort aufgrund dessen Eignung weiterverfolgt werden soll.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel der Stadt Vilseck ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen (Modultische, Wechselrichter, Trafo etc.) überdeckt werden darf, auf ein für die solarenergetische Nutzung notwendiges Maß beschränkt. Für Nebenanlagen sind 1.500 m² vorgesehen, um somit die Errichtung von Speichermöglichkeiten zu realisieren.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,8 m über natürlichem Gelände beschränkt, um Fernwirkungen über die randlichen Gehölzstrukturen hinweg zu vermeiden. Ausnahme bildet der Kameramast zur Überwachung der Anlage mit einer maximal zulässigen Höhe von 8 m.

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt wird, bestehen über § 9 Abs. 1 BauGB hinaus weitergehende Regelungsmöglichkeiten auf Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens.

Geländeveränderungen sind aufgrund der Lage in der freien Landschaft und zur Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange hinsichtlich des späteren Rückbaus und möglichen Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Auffüllungen sind ausschließlich im Bereich der Begrünungsbindung bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen ist zum Schutz des Landschaftsbildes auf max. 2,5 m über Oberkante Gelände beschränkt, ebenso ist sichergestellt, dass die Einfriedungen in für Kleintiere durchlässiger Weise zu gestalten sind.

Werbetafeln sind unzulässig. Informationstafeln sind auf das Vorhaben bezogen bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind aufgrund der Lage inmitten der Landschaft unzulässig.

7.2 Baugrenze / Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Modultische und Gebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen etc. können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Baugrenze wird mit der Grenze der Sondergebietsfläche gleichgesetzt.

7.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße von Oberweißenbach nach Altmannsberg sowie ab Altmannsberg über bestehende Flurwege erschlossen. Die Erschließung durch Flurwege ist aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung ausreichend. Es werden durch Wegeerschließungen keine zusätzlichen Versiegelungen oder Befestigungen vorgenommen. Die Binnererschließung ist ausschließlich in unbefestigter

und begrünter Weise auszuführen. Ausnahme bildet die Zufahrt auf die Fläche, welche mit wassergebundener Weise befestigt werden darf.

Anschluss an das Stromnetz/Einspeisung

Die Netzeinspeisung ist im Detail noch in Klärung.

Niederschlagswasser/Oberflächenwasser

Da die Flächen zwischen und unter den Modultischen unversiegelt bleiben, soll das (über die Modultische) anfallende Niederschlagswasser weiterhin flächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickern. Die Sammlung und Einleitung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter ist nicht erforderlich und nicht geplant.

7.4 Immissionsschutz

Blendwirkung

Mit dem Betrieb der Anlage sind optische Immissionen aufgrund von Blendwirkungen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den Modulen verbunden. Diese werden durch die Verwendung von reflexionsarmen Solarmodulen reduziert.

Gemäß § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, sofern sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Gemäß dem Hinweispapier der LAI zu Lichtimmissionen erfahren Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, des Waldbestandes, der Ausrichtung der Module sowie der Abstände des Geltungsbereiches zu den Orten in der Umgebung (Altmannsberg ca. 545 m, Oedgodricht ca. 510 m) können erhebliche Blendwirkungen für Anwohner sowie die Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Lärmimmission

Erfahrungswerte zeigen, dass Wechselrichterstationen incl. Ventilatoren zu beachtende Lärmquellen darstellen können. Die Wechselrichterstationen haben daher dem Stand der Technik zu entsprechen und sind mit Schallschutzmaßnahmen wie Kulissenschalldämpfer in den Zu- und Abluftöffnungen auszustatten, um Lärmimmissionen an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung aber auch im Hinblick auf die landschaftliche Lage zu minimieren.

7.5 Denkmalschutz/Altlasten

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsfällen, Altlasten oder Altanlagen bekannt.

7.6 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Diese werden im Zuge des weiteren Verfahrens behandelt.

F. Umweltbericht

Wird im Zuge des Verfahrens erstellt und in den weiteren Schritten zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit behandelt.