
VORLAGE

für die

Sitzung



des Gemeinderates der Gemeinde Buchheim
am 14 Juli 2025

TOP 56/2025

Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Buchheim“

- **Vorstellung des Blendgutachtens**
 - **Beratung und Beschluss über die Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan**
-

Bisheriger Verfahrensverlauf und Darstellung des Sachverhalts

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13. November 2023 gefasst. Die Anhörung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 23. November 2023 bis zum 08. Januar.2024 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 15. November 2023 bis zum 08. Januar.2024 angehört.

Am 28. April 2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Gemeinderat beraten. Der Beschlussantrag wurde vom Gemeinderat gefasst. Ergänzend wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass im Rahmen eines Blendgutachtens geprüft werden soll, ob die Solarmodule der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage Sonnenlicht so reflektiert, dass erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere für schutzbedürftige Räume (Wohnräume) und für den Straßenverkehr auftreten können.

Das nunmehr vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die Ortslage von Buchheim ausgeschlossen werden können. Gemäß dem Gutachten mit Bezug auf einschlägige Literatur können erhebliche Beeinträchtigungen ab einem Abstand von 100 m zwischen Immissionsort (z. B. Wohngebäude) und einer nach (ca.) Süden ausgerichteten PV-Anlage (i. d. R.) pauschal ausgeschlossen werden. Im relevanten Umfeld (100 m Radius) der PV-Anlage sind keine schutzwürdigen Gebäude (Wohngebäude und Bürogebäude) vorhanden. Somit werden die einschlägigen Grenzwerte eingehalten.

Für die nördlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße 8215 wurde festgestellt, dass es bei Fahrt in Richtung Nordosten zu erheblichen Blendungen kommt. Diese müssen mittels eines geeigneten Blendschutzes verhindert werden. Daher ist es vorgesehen, den Bereich, in dem der Blendschutz nach Aussage des Gutachtens erforderlich ist, mit einem Blendschutzzaun in geeigneter Höhe auszustatten.

Um einen Blendschutzzaun zu ermöglichen, muss die Vorschrift zu den Einfriedungen der örtlichen Bauvorschriften angepasst werden. In den weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan sind in diesem Zusammenhang verschiedene Änderungen und Ergänzungen erfolgt, die nachfolgend aufgelistet sind.

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen der Entwurfsunterlagen

Blendgutachten

- Für das Vorhaben wurde ein Blendgutachten als Anhang zum Bebauungsplan erstellt.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

- Begründung, Kapitel 1.1, Ziele und Zwecke der Planung (S. 17)
 - Ergänzung, dass ein Blendgutachten erstellt wurde mit Kurzdarstellung der Ergebnisse
- Örtliche Bauvorschriften, Nr. 3.2 Einfriedungen (S. 13)
 - Die Vorschrift besagt bisher, dass die Höhe der toten Einfriedungen wie Zäune maximal 2,50 m betragen darf. Es wurde ergänzt, dass eine Überhöhung der toten Einfriedungen zur Umsetzung von Blendschutzmaßnahmen zulässig ist, um Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße 8215 nicht zu beeinträchtigen. Das Gutachten geht, mit Bezug auf die aktuelle Anlagenplanung, von einer Höhe von ca. 2,65 m aus.
 - Der Sachverhalt wurde auch in der Begründung, Kapitel 5, S. 25 ergänzt.

Umweltbericht

- Umweltbelang Mensch, Kapitel 4.7.2 (S. 37)
 - Ergänzung, dass ein Blendgutachten erstellt wurde mit Kurzdarstellung des Ergebnisses, dass für die Wohnbebauung von Buchheim keine Beeinträchtigungen festgestellt werden konnte.

Synopse

- Stellungnahmen der Straßenbaubehörde und des Straßenverkehrsamts (S. 9)
 - In der Abwägung zur Stellungnahme, dass eine Blendwirkung aus dem Plangebiet auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sein muss, wurde ein Bezug auf das Blendgutachten ergänzt.

Die Änderungen und Ergänzungen werden in Form eines Fachvortrages in der Gemeinderatsitzung erläutert.

Beschlussantrag

1. Den Änderungen und Ergänzungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.

Anhang

1. Textteile des Bebauungsplans
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung)
2. Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Plananhang
3. Blendschutzgutachten
4. Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung