

Bauleitplanung des Marktes Thiersheim
Begründung zur 2. Änderung des
Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Plärrer“
-Entwurf-

Plangeber: Markt Thiersheim
vertreten durch: VG Thiersheim, Marktplatz 95707 Thiersheim
Planvorhaben: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Plärrer“ 2. Änderung
Planverfahren: Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Planstand: Entwurf Stand Juni 2026
Planverfasser: Bauamt VG Thiersheim, Daria Schmidkunz

Einführung:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) wird durch den Markt Thiersheim (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.

Das Planvorhaben betrifft die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Plärrer“. Der Bebauungsplan ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 04.05.2000 rechtsverbindlich. Er wurde bisher einmal geändert.

Der **Änderungsumfang** betrifft nur die unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Einschränkung des Nutzungskatalogs für die festgesetzten Gewerbegebietsflächen. Der Bebauungsplan soll um den **Ausschluss der Nutzung zu Zwecken von Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeichern** ergänzt werden. Die Planzeichnung selbst bleibt unverändert.

Diese Änderungsflächen werden nachfolgend „Änderungsfläche Gewerbegebiet“ genannt. Die Änderungsfläche „Gewerbegebiet“ hat eine Größe von ca. 20,54 ha.

Die geplante Änderung ist geringfügig und ändert die ursprünglichen Grundzüge des Bebauungsplans nicht.

Das Planungsrecht richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB), also nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verfahren:

Der Marktgemeinderat hat am 15.09.2026 den Änderungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Der Änderungsbeschluss ist am 08.10.2026 im Amtsblatt des Landkreises Wunsiedel ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Änderungsverfahren richtet sich nach dem BauGB.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben wesentlichen Rechtsgrundlagen wird erst am Ende des Verfahrens erstellt und ist als Anhang Bestandteil der Begründung.

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Anlass:

Im Geltungsbereich des B-Plans „Am Plärrer“ wurden in der Vergangenheit auf den festgesetzten Flächen des Gewerbegebiets bereits Photovoltaikanlagen auf Dächern von Unterständen realisiert. In letzter Zeit häuften sich die Anfragen hinsichtlich Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den noch freien Gewerbegebietsflächen. Da ursprünglich diese Gewerbegebietsflächen für Entwicklungen mit Arbeitsplätzen geschaffen wurden und auch künftig hierfür zur Verfügung stehen sollen, möchte der Markt Thiersheim die verbliebenen Gewerbegebietsflächen vor einer Beanspruchung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen schützen.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorliegende Bebauungsplan muss geändert werden um die Planungsziele des Marktes Thiersheim umsetzen zu können. Dabei ist das Ziel, die noch verbleibenden Gewerbeflächen durch Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie Batteriespeichern dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung mit Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern.

bestehendes Baurecht Bebauungsplan

Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme umschreibt nicht nur den tatsächlich vorhandenen Bestand, sondern benennt auch das zulässige Planungsrecht (Festsetzungen des Bebauungsplanes) für den Änderungsgeltungsbereich.

Luftbild:



Im Bebauungsplan „Am Plärrer“ ist als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Der Nutzungskatalog wurde nur hinsichtlich der im § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen modifiziert und festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen sind.

Nach der Festsetzung kann damit nahezu die gesamte Bandbreite der Gewerbebetriebe in den Gewerbegebietsflächen angesiedelt werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeicher sind somit auch allgemein zulässig.

Zu den bis heute errichteten Anlagen zählen mittelständische Handels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie ein Autohof und ein Entsorgungsbetrieb im Bereich Abfallwirtschaft und Recycling.

Planungskonzept:

Für die im Bebauungsplan „Am Plärrer“ festgesetzten Gewerbegebiete wird der Nutzungskatalog in den textlichen Festsetzungen modifiziert. Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeicher werden künftig, zur Sicherung der verbleibenden Gewerbegebietsflächen, ausgeschlossen und sind unzulässig.

Rechtsverbindliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Plärre“ erstreckt sich für die Modifizierung des Nutzungskatalogs auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Den Planungszielen entsprechend sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeicher innerhalb der Gewerbegebietsflächen künftig ausgeschlossen werden, da diese gewerblichen Nutzungen keine Arbeitsplätze schaffen und große Flächen beanspruchen

Vor allem geht es darum zu gewährleisten, dass tatsächlich vorwiegend Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes mit einem angemessenen Angebot an Arbeitsplätzen am Standort ihren Platz finden.

Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu.

Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen.

Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeicher beanspruchen große Flächen und schaffen keine Arbeitsplätze. Sie haben durch Wartungsarbeiten lediglich arbeitsplatzsichernde Funktion gegenüber Betrieben, die auf solche spezifischen Dienstleistungen ausgerichtet sind.

Es sollen weiterhin Photovoltaikanlagen auf Dächern und Wänden von Produktionsstätten als selbstständige Anlage oder als Nebenanlage zur Eigenstromversorgung errichtet werden können. Weiterhin sollen verfahrensfreie bodengebundene Photovoltaikanlagen und deren Batteriespeicher, die der Stromversorgung eines zulässigen Betriebes dienen und diesem räumlich untergeordnet sind, zulässig sein.

Es wird unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen folgende Festsetzung getroffen:

Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie Batteriespeichern ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Wänden von zulässigerweise errichteten Gebäuden, wenn von diesen keine Blendwirkung ausgeht und kleine, verfahrensfreie PV-Anlagen und deren Batteriespeicher, die der Versorgung des Betriebs dienen und auf dem Betriebsgrundstück errichtet werden.

Verfahrenswahl (Verfahren § 13 BauGB)

Dies ist beispielsweise bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, möglich.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt nur eine Modifizierung des Nutzungskatalogs der festgesetzten Gewerbegebiete. Zusätzlich zu den bisher ausgeschlossenen Nutzungen werden weiter Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeicher konkret ausgeschlossen. Alle anderen bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen sind weiterhin wie bisher im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

Die vorliegende Planungsabsicht ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der eigentlichen Planung.

Umweltauswirkungen der Planänderung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Schutzgüter werden folgendermaßen berührt:

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen. § 50 BImSchG wird beachtet. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen. Keine Denkmäler betroffen. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Auswirkungen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Ur-Bebauungsplan verwirklicht. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Auswirkungen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Ur-Bebauungsplan verwirklicht. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Ur-Bebauungsplan verwirklicht. Keine wesentliche Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen.
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen.

Grundsätzliche Planungsalternativen

Unter der Prämisse der Beibehaltung des formulierten Planungskonzeptes sind keine Alternativen zu den vorgenommenen Festsetzungen oder den gewählten Plangebieten erkennbar.

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Thiersheim, 16.09.2026

Franziska Reihl
Erste Bürgermeisterin