

## Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

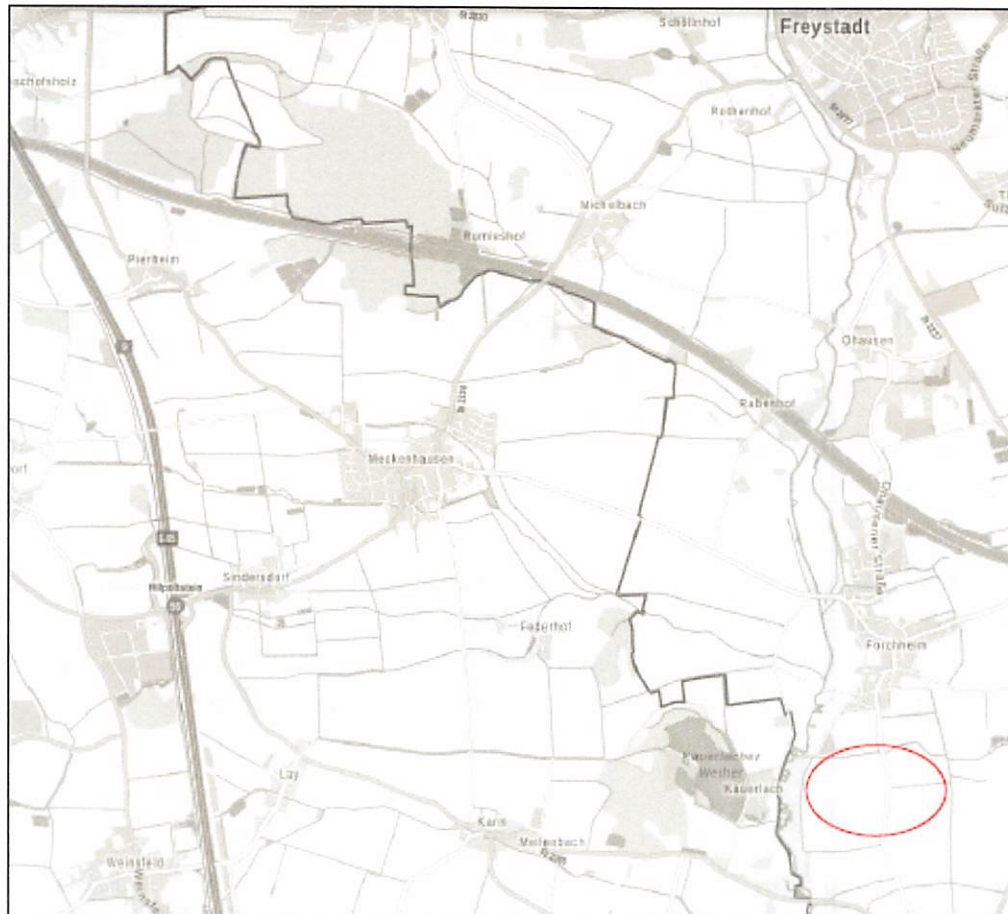
|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Gremium:</b>       | Stadtrat<br>Öffentliche Sitzung |
| <b>Sitzungsdatum:</b> | 28.07.2026                      |

- 7. Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 364, 365, 366 und 376 der Gemarkung Forchheim**
- a) 16. Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**
  - b) Bericht von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
  - c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachvortrag und Rechtslage

Der Stadtrat der Stadt Freystadt hat in seiner Sitzung vom 06.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Solarpark Forchheim auf den Grundstücken Fl.Nr. 365, 365, 366 und 376 gefasst.

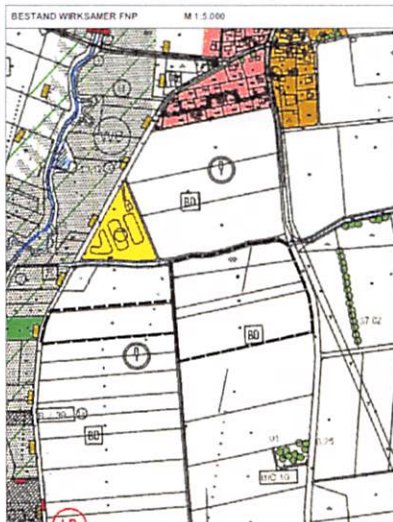
Im Parallelverfahren hierzu erfolgt die 16. Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Freystadt.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

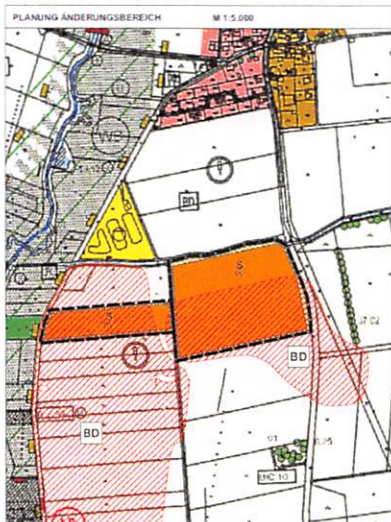
# STADT FREYSTADT

## 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



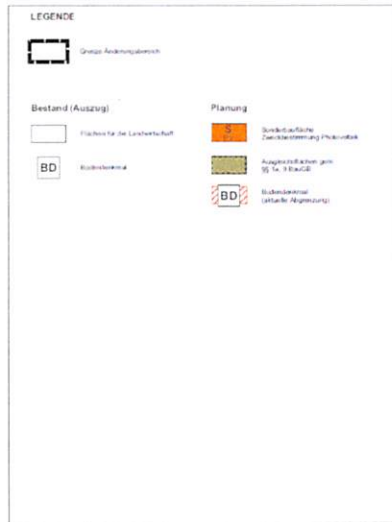
# STADT FREYSTADT

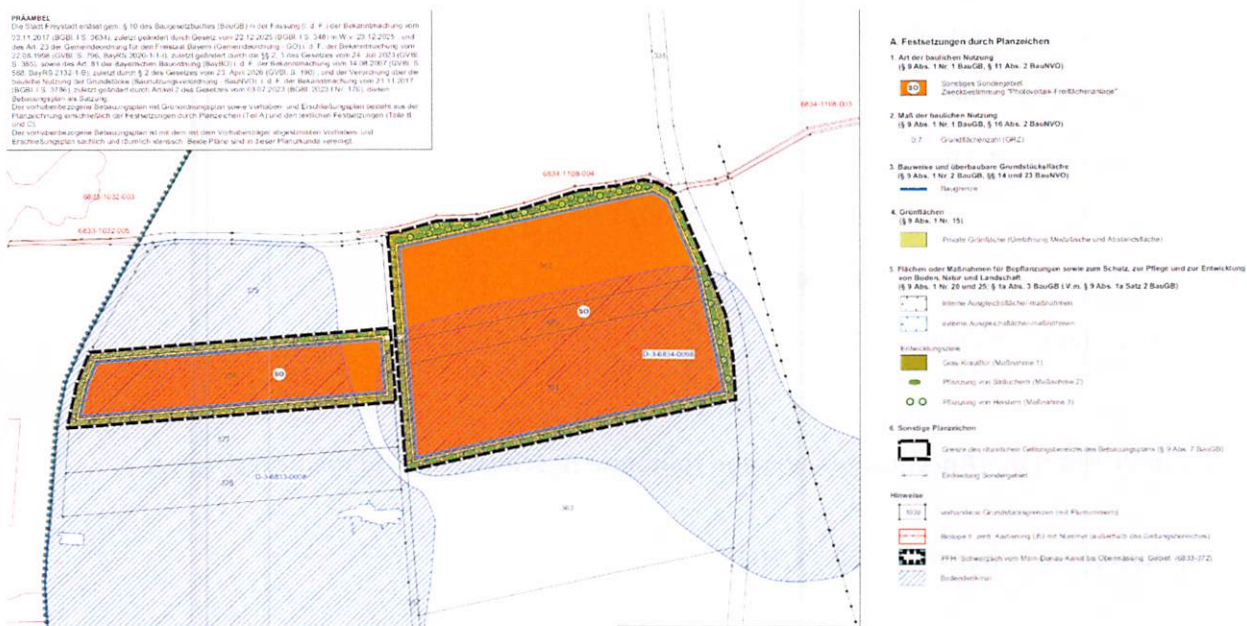
## 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



# STADT FREYSTADT

## 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN





In der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt

### **Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:**

- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.,
  - o Bauamt
  - o Kreisbrandrat
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. Opf.
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg – *keine weitere Beteiligung erforderlich \**
- Stadt Hilpoltstein

*\* sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben*

### **Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.,
  - o Umweltschutz
  - o Untere Naturschutzbehörde
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i. d. Opf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

- Staatliches Bauamt Regensburg
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Bayerischer Bauernverband, Neumarkt
- Einwendungen Öffentlichkeit

**Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.**

## **Regierung der Oberpfalz – 28.11.2023**

Die Stadt Freystadt plant

- südlich von Forchheim auf den Grundstücken Fl.-Nr. 364, Fl.-Nr. 365, Fl.-Nr. 366 und Fl.-Nr. 376 der Gemarkung Forchheim (Geltungsbereich der Planung rd. 8,3 ha) und
- östlich von Thannhausen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1255 und Fl.-Nr. 1256 der Gemarkung Thundorf (Geltungsbereich der Planung rd. 5,9 ha)

die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und hat hierfür die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Solarpark Forchheim“ und „Solarpark Thundorf“ sowie parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch DB 16 und DB 17 in diesem Bereich beschlossen. Der Geltungsbereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage-Planungen beträgt insgesamt rd. 14,2 ha. Die Vorhabengebiete werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt unter Bezugnahme auf die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

### **Bewertungsmaßstab**

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern so wie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 sind hierzu die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Kapitel 1.1 „Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“, 5 „Wirtschaft“, 6 „Energieversorgung“ sowie des Kapitels 7 „Freiraumstruktur“ einschlägig:

#### **1.1.3. Ressourcen schonen**

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

#### **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen**

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und*

weiterentwickelt werden. (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt not-wendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

## **6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur**

### **6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung**

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

## **6.2 Erneuerbare Energien**

### **6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

#### **6.2.3 Photovoltaik**

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Frei- flächen- Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

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

## **7.1 Natur und Landschaft**

### **7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche**

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

## **Ergebnis und Begründung**

Die geplanten Vorhaben tragen insbesondere zur Verwirklichung der o.g. Ziele 6.1 und 6.2.1 bei. Gemäß LEP-Grundsatz 6.2.3 sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Darüber hinaus soll an geeigneten Standorten auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden. Weiterhin soll im notwendigen Maße auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Eine Vorbelastung im Sinne LEP-Grundsatz 6.2.3 ist nicht erkennbar. Angesichts fehlender Vorbelastung der Vorhabenbereiche hat im Rahmen des weiteren Verfahrens eine intensivere Auseinandersetzung mit dem o.g. LEP-Grundsatz 6.2.3 zu erfolgen.

Darüber hinaus wird von hiesiger Seite auf die Lage der geplanten Freiflächen Photovoltaikanlage südlich von Forchheim innerhalb des im Regionalplan Regensburg ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 1 „Schwarzachtal bei Freystadt und Kiefernwald bei Mörsdorf“ hingewiesen. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist besondere Bedeutung beizumessen.

### Abwägung

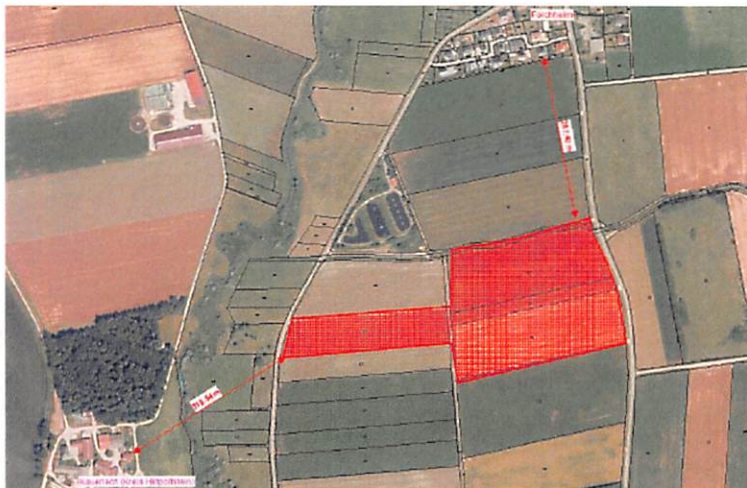
*Die Hinweise der Regierung der Oberpfalz werden zur Kenntnis genommen. Im Sinn des Grundsatzes 6.2.3 liegen in der Stadt Freystadt keine vorbelasteten Bereiche vor (Autobahnen, Eisenbahnlinien). Aufgrund der Nähe Freystadts zur A 9 behält sich die Stadt Erweiterungsflächen an bestehenden Gewerbeflächen vor.*

*Lediglich zwischen Aßelschwang und Richthof verläuft eine Hochspannungsleitung, welche größtenteils jedoch auch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet verläuft. Da am vorliegenden Standort das Vorhaben durch Maßnahmen zur Eingrünung abgeschirmt werden kann sowie eine Beeinträchtigung durch die Kläranlage vorliegt, wird am Standort festgehalten.*

*In Verbindung mit dem geplanten Pufferstreifen am Lohmühlgraben wird zu dem der Lebensraum Gewässer gegenüber dem gegenwärtigen Zustand verbessert.*

**Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz – 23.10.2023**

### **Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes**



Die Stadt Freystadt plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark Forchheim“ als Sondergebiet Photovoltaik nach § 11 BauNVO, sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freystadt zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Flst. 364, 365, 366 und 376 der Gemarkung Forchheim.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in einem Abstand von etwa 300 Metern westlich im Ortsbereich von Kauerlach (Lkrs. Hiltlpoltstein) bzw. nördlich in einem Abstand von knapp 280 Metern im Ortsbereich von Forchheim. Die Sichtverbindung auf die

Freiflächenphotovoltaikanlage ausgehend von Kauerlach ist analog zur Begründung durch Bewuchs eingeschränkt.

## **Blendung**

Die „LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ gibt im Anhang 2 Bewertungshinweise für kritische Immissionsorte gegenüber Freiflächenphotovoltaikanlagen vor:

*„Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (...). Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. (...) Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.“*

Immissionsorte, die sich weiter als etwa 100 Meter von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in einem Abstand von mindestens 320 Metern westlich bzw. 280 Metern nördlich der Photovoltaikfreiflächenanlage. Die Sichtverbindung der Immissionsorte in Kauerlach ist durch Bewuchs eingeschränkt. Es sind meines Erachtens nach LAI-Leitfaden keine unzulässigen Blendereignisse zu erwarten.

Grundsätzlich ist es empfohlen, folgende Maßnahmen der LAI zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen in der Planung zu berücksichtigen:

- Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad

## **Schallemissionen**

Die Wechselrichter und die Transformatorstation sollten schalloptimiert und in möglichst großer Entfernung zum Wohngebäude entfernt platziert werden, um tonhaltige Schallimmissionen zu vermeiden. Erfahrungsgemäß wird das Pfeifen der Wechselrichterkühlung, sowie das Klacken der Wechselrichter beim Zuschalten in den Morgenstunden bei Anwohnern als störend empfunden. Es sollte darauf geachtet werden, dass sich auch die Wechselrichter der einzelnen Photovoltaikreihen möglichst weit von der Wohnbebauung entfernt befinden bzw. diese schalloptimiert ausgeführt werden.

## **Fazit**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Berücksichtigung der Hinweise der LAI zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen gemäß dem Stand der Technik wird empfohlen. Die Blendwirkung der Photovoltaikanlage gegenüber den umliegenden Straßen wird von dieser Stellungnahme nicht bewertet. Dies obliegt den dafür zuständigen Stellen.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Eingrünung erfolgt eine weitere Minderung möglicher Blendwirkungen. Technische Anlagen mit Schallimmissionen werden ausreichend weit vom nächsten Siedlungsstandort Forchheim aufgestellt.*

### **Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Untere Naturschutzbehörde – 30.11.2023**

Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis.

#### Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Der Geltungsbereich des oben genannten Vorhabens kommt auf intensiv genutztem Ackerland zu liegen. Dieses liegt innerhalb der vom Landesamt für Umwelt ausgewiesenen Wiesenbrüterkulisse. Während der artenschutzrechtlichen Bestandserhebung 2022 konnten vor Ort zwar keine Wiesenbrüterarten festgestellt werden, jedoch hat das Gebiet insbesondere für das Braunkehlchen und die Bekassine große Bedeutung, da ihre Brutvorkommen Grundlage für die Ausweisung des Gebietes waren. Beide Arten sind vom Aussterben bedroht und für die Sicherung und die Wiederherstellung der Bestände herrscht Bayernweit akuter Handlungsbedarf. Konkret werden durch die Planung nun Flächen für beide Arten langfristig nicht mehr zur Verfügung stehen, was eine Stützung oder Wiederherstellung der Bestände zumindest stark erschwert.

Obwohl die Module des Solarparks nur eine geringe Versiegelung des Bodens bedingen, findet durch die Überschattung der Fläche mit den Modulen trotzdem eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes statt. Beeinträchtigt werden unter anderem die Durchlässigkeit für größere Säugetiere, die den eingezäunten Solarpark nicht frei durchwandern können. Der Solarpark ist außerdem nur eingeschränkt als Lebensraum für Bodenbrüter geeignet, da z.B. die Feldlerche vertikale Strukturen meidet. Ein Teil der Lebensraumfunktion der Fläche geht mit dem Bau von Modulen daher verloren.

#### Zum Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund ihrer technischen Gestalt sind PV-Freianlagen landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild an dieser Stelle stark beeinträchtigen. Die geplante Anlage hat einen langanhaltenden, negativ prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild, auf die Erholungseignung sowie auf den Naturgenuss. Das Landschaftsbild ist abgesehen von der Kläranlage wenig vorbelastet.

Die Ortschaft Forchheim ist nur ca. 300 m von der geplanten Anlage entfernt. Durch eine qualifizierte Eingrünung mit Gehölzen in Richtung der Ortschaft können Beeinträchtigungen der Wohnqualität minimiert werden. Der parallel zur Schwarzach verlaufende Flurweg (Fl.Nr. 387, Gmkg. Forchheim) wird regelmäßig von Anwohnern und anderen Besuchern benutzt. Erhebliche Beeinträchtigung des Naturgenusses auf Erholungssuchende aufgrund fehlender Eingrünungsmaßnahmen an der Westseite der geplanten Anlage sind nicht auszuschließen. Gleichzeitig sollten diese Bereiche von Gehölzen freigestellt bleiben. Insofern entsteht durch das Vorhaben ein Konflikt zwischen den Schutzgütern Arten, Lebensräume und Biodiversität mit den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholungsfunktion.

### Zur Eingriffsermittlung

Mit dem Vorgehen zur Ermittlung des Eingriffs gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 und dem Leitfaden „Hinweisen zur bau- und landschaftsplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Begründungen zur Ermittlung eines Planungsfaktors sind aus naturschutzfachlicher Sicht teilweise als Vermeidungsmaßnahmen zu werten und können daher nicht bei der Ermittlung des Planungsfaktors angerechnet werden. Z.B. stellen der Verzicht auf Bodenversiegelung sowie das Versickern von Niederschlagswasser auf der gesamten Fläche solche Vermeidungsmaßnahmen dar, die nicht auf den Planungsfaktor angerechnet werden können. Die Eingrünung und Begrünung stellen Minimierungsmaßnahmen dar, die nur teilweise wirken, und können daher bei der Ermittlung des Planungsfaktors angerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der internen Ausgleichsflächen verbleibt ein Kompensationsbedarf, der auf einer externen Fläche erbracht werden soll. Falls diese Fläche gleichzeitig als CEF-Maßnahme für bspw. die Feldlerche dienen soll, müssen die verbindlichen Vorgaben des UMS „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ vom 22.02.2023 eingehalten werden. Dies ist bei der Bepflanzung der Fläche zu berücksichtigen.

### Zur Artenschutzprüfung

Am 22.02.2023 wurden neue Fachstandards für CEF-Maßnahmen für die Feldlerche vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz herausgegeben. Die Fachstandards legen verbindliche und konkrete Anforderungen an die Beschaffenheit der CEF-Maßnahmen fest. Die Fachstandards sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt vor. Die darin getroffenen Schlussfolgerungen zur Begegnung der artenschutzrechtlich zu erwartenden Konflikte weichen allerdings deutlich von den im UMS vom 22.02.2023 Vorgaben ab. Z.B. wird eine Kulissenwirkung von vertikalen Strukturen vergleichbarer Höhen wie Hecken verneint, sodass Feldlerchenreviere außerhalb des Geltungsbereichs, die jedoch in räumlicher Nähe zu diesem liegen, von vorneherein bei der Maßnahmenfestlegung nicht berücksichtigt werden. Daneben wird vorgeschlagen die PV-Anlage selbst als Ersatzlebensraum für zumindest einen Teil der direkt betroffenen Brutpaare anzuerkennen. Dieses Vorgehen steht im Widerspruch zu oben genannten Schreiben.

Von den Vorgaben des UMS vom 22.02.2023 kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Dafür müssen drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Es muss erstens nachvollziehbar begründet sein, weshalb im konkreten Einzelfall ein Ausnahmefall vorliegt, der eine Abweichung von den Vorgaben erlaubt. Zweitens muss durch ein begleitendes Monitoring die Wirksamkeit der Maßnahme sichergestellt werden und drittens ein umsetzbarer Plan B vorliegen, falls das Monitoring ergibt, dass die Maßnahme nicht ausreichend wirksam ist.

Im Artenschutzgutachten werden Untersuchungen genannt, in den Feldlerchen, offenbar in Widerspruch zu den Vorgaben des UMS, auch PV-Anlagen nutzen. Weitere Angaben wie z.B. die GRZ oder den eigentlichen Bruterfolg der beobachteten Brutpaare etc. werden nicht gegeben. Inwiefern die Ergebnisse verallgemeinbar bzw. auf die vorliegende Planung übertragbar sind, ist nicht nachprüfbar, allein genommen reichen sie zur Begründung des Ausnahmefalls von den Vorgaben des UMS aus unserer Sicht nicht aus. Daneben stellen sie eher grundsätzliche Fragen zu den in Bayern durch das UMS geltenden Vorgaben, haben insofern eine über den Landkreis Neumarkt hinausgehende Bedeutung und sollten dementsprechend mit den übergeordneten Stellen erörtert und geklärt werden. Selbiges gilt für die Infragestellung der Kulissenwirkung von Hecken und vergleichbaren vertikalen Strukturen.

### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Nutzung im Vorhabensbereich sind die Flächen für Wiesenbrüter nicht geeignet. Für die vorkommenden Feldlerchen werden CEF – Flächen vorgesehen.

Durch die Gehölzstrukturen am Lohmühlbach liegt bereits eine Eingrünung im Norden des Vorhabens vor. Aufgrund der geringen Breite des Flurstücks 376 mit nur 43 m wird in Verbindung mit dem Wiesenbrütergebiet auf eine Eingrünung verzichtet.

Hinsichtlich der Planungsfaktoren wird auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 5.12.2024 (Seite 8) verwiesen. Demnach besteht die Möglichkeit durch Planungsfaktoren bis zu 100% des Eingriffs zu reduzieren, daher wird an den Planungsfaktoren festgehalten. Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich keine oder nur sehr geringe Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima Luft und Arten und Lebensgemeinschaften, die bei den Planungsfaktoren berücksichtigt werden müssen. Anderenfalls würde absurderweise ein Vorhaben mit gleicher GRZ (wie hier mit 0,6) und tatsächlicher Versiegelung von 60 % der Flächen (zum Beispiel bei einem Krankenhausbau) einen geringeren Ausgleich erfordern, wenn beispielsweise Ökopflaster verwendet wird oder eine naturnahe Eingrünung vorgesehen, als bei einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, die so gut wie keine Versiegelung nach sich zieht.

Für die Feldlerchen wird eine CEF-Fläche gem. dem UMS vom 22.02.2023 hergestellt.

## **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 30.11.2023**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- **D-3-6833-0008** - „Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Spätlatènezeit und der mittleren sowie späten Kaiserzeit bzw. Völkerwanderungszeit, Gräberfelder der Urnenfelderzeit und der späten Kaiserzeit bzw. Völkerwanderungszeit.“
- **D-3-6834-0098** - „Siedlungen des Endneolithikums bzw. der frühen Bronzezeit, der Spätlatènezeit und der römischen Kaiserzeit.“

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:  
[https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Unter Umständen kann die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen aus denkmalfachlicher Sicht zu einer besseren Erhaltung der Bodendenkmalsubstanz beitragen (vgl.

[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25\\_rundschreiben\\_freiflaechen-photovoltaik.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_rundschreiben_freiflaechen-photovoltaik.pdf)).

Für die fachliche Beurteilung können im Einzelfall weiterführende Prospektionsaufnahmen erforderlich werden. Abhängig von den Ergebnissen beraten die Denkmalbehörden bei der Erarbeitung alternativer Planungen unter denkmalrechtlichen bzw. -fachlichen Gesichtspunkten sowie bei der Erfüllung der in der Erlaubnis geforderten Nebenbestimmungen.

**Der Erteilung der Erlaubnis unter fachlichen Nebenbestimmungen kann im Zuge eines späteren Erlaubnisverfahrens aus denkmalfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird.**

**Soll die vorliegende Planung weiterverfolgt werden, hat der Nachweis im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vor abschließender Beschlussfassung zu erfolgen.**

Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage des Durchführungsvertrages oder der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit. Wir bitten um Zustellung des Nachweises per E-Mail

([Beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:Beteiligung@blfd.bayern.de)).

**Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich.** In diesem Fall formuliert das BLfD Vorschläge für die fachlich erforderlichen Auflagen und Hinweise in einer gesonderten Stellungnahme.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und

Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis liegt mit dem Schreiben vom 20.09.2023 vor.*

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 24.10.2023**

### 1. Bereich Landwirtschaft

Geplante Sonderfläche Fl.Nr. 376, 366, 365, 364, Gmk Forchheim

Durch das Vorhaben werden der Landwirtschaft 8,14 ha gute Produktionsfläche (Ackerzahlen 45 – 58) langfristig oder dauerhaft entzogen. Bewirtschafter sind drei mittelfränkische Landwirte. Deren Betriebsdaten können wenn nötig, von uns angefordert werden.

Durch neue Fotovoltaikprojekte verwinden 2023 ca. 150 ha landw. Fläche im Landkreis, die Existenzmöglichkeiten für Landwirte und die Nahrungsversorgung wird daher laufend verringert.

Es wird auch auf die anderen PV-Projekte im Raum Freystadt verwiesen. Um Überbelastung einzelner Regionen zu vermeiden, sollte der PV-Grenzwert von 3% der landw. Fläche angewendet werden. Daher wird auch auf die Windenergie verwiesen, die deutlich weniger Fläche beansprucht. Grundsätzlich sollten für Fotovoltaik hängige Wiesen verwendet werden und nicht wie hier kaum geneigte Ackerflächen im Tal.

Gemäß den Planungsvorgaben (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Opf.) sind landw. Flächen zu schonen.

Neben internen Ausgleichsmaßnahmen ist noch externer Ausgleich für 59927 Wertpunkte geplant. Jedoch zeigen 10 Beispiele im Landkreis, dass Fotovoltaik gemäß Leitfaden BAYSTMB 2021B ohne externe Maßnahmen auskommt. Denn es ist anzurechnen, dass auf der Sonderfläche intensive landw. Produktion durch ungestörtes Extensivgrünland ersetzt wird.

Externer Ausgleich belastet die Landwirtschaft zusätzlich, da an langwüchsigem Altgras bzw. Schafweide kein Bedarf mehr ist. Betreffs Feldvögeln liegt uns ein Gutachten vor, dass sie sich bereits auf der Sonderfläche sehr gut entwickeln. Extensive Nachbarflächen stehen auch zur Verfügung. Wenn die Anlage realisiert wird, sind umliegende Landwirte freizustellen von Haftung für Staubentwicklung und wegfliegende Gegenstände. Der Bewuchs ist so zu führen, dass die Umgebung nicht durch starken Samenflug belastet wird.

### Fachbereich Forsten

Aus forstlicher Sicht besteht Einverständnis mit dem Vorhaben. Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG ist nicht betroffen.

### Abwägung

*Die Hinweise zum Flächenverlust und Bodenqualität werden zur Kenntnis genommen. Das Ziel 6.1.1 LEP stellt seit der Teilfortschreibung des LEP klar, dass die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit klimafreundlicher Energie und der Ausbau der Energieinfrastruktur im überragenden öffentlichen Interesse*

*liegen bzw. der öffentlichen Sicherheit dienen. Daher wird in der Gesamtbetrachtung der Belange zur landwirtschaftlichen Nutzung die Planung am vorliegenden Standort als sinnvoll erachtet, auch unter dem Aspekt, dass die Flächen für die Landwirtschaft nicht verloren gehen.*

*Hinsichtlich der Ausgleichsflächen wird auf das Schreiben des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 5.12.2024 verwiesen. Mit der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kann das Schutzgut Landschaft nicht mehr mit niedrig eingestuft werden. Demnach ist ein Ausgleich nach dem o.g. Schreiben erforderlich.*

## **Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 29.11.2023**

### **Allgemein**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Es findet keine erlaubnispflichtige Sammlung und gezielte Einleitung/ Versickerung von Niederschlagswasser statt.

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung zur Reinigung der Oberflächen der Solarmodule nur mit Wasser ohne Zusatz von grundwasserschädigenden Stoffen.

### **Lage am Gewässer / wassersensibler Bereich**

Die geplante Freiflächenanlage reicht im Norden bis unmittelbar an ein im Geländetiefpunkt verlaufendes Gewässer heran. Im Nahbereich des Gewässers ist auch ein „wassersensibler Bereich“ kartiert. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Im vorliegenden Fall ist im Nahbereich des Bachs sowohl mit hohen Grundwasserständen (s.u.), als auch mit oberflächlichen Abfluss bei Starkregen- und Hochwasserereignissen zu rechnen. Die Abflussverhältnisse dürfen durch die geplante Maßnahme nicht negativ beeinflusst werden. Eine engmaschige Einzäunung quer zur Fließrichtung stellt ein Fließhindernis dar. Schwemmgut sammelt sich innerhalb kurzer Zeit im Anstrombereich an und verhindert den Durchfluss, sodass sich negative Auswirkungen für Dritte ergeben können. Der Zaun muss daher einen Mindestabstand von 10 m zum Gewässer einhalten. Dies ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Grundsätzlich stellen auch dichte Pflanzungen von Büschen, die quer zur Fließrichtung angeordnet werden, ein Abflusshindernis dar. Bepflanzung entlang des Gewässers, insbesondere auf der Südseite, ist aber unter dem Gesichtspunkt der Beschattung positiv zu bewerten. Die Pflanzungen zur nördlichen Eingrünung der Anlage sind deshalb in Reihen parallel zur Gewässerfließrichtung anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wasserabfluss nicht unnötig behindert wird.

Redaktionell weisen wir zu außerdem darauf hin, dass es keine „Hochwasserschutzgebiete“ gibt (vgl. Umweltbericht, S. 34, vorletzter Absatz). Hier sollte besser von Überschwemmungsgebieten gesprochen werden.

## **Minimierung des Zinkeintrags in den Boden**

Die einzelnen Module sollen laut dem Bebauungsplanentwurf mittels Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall errichtet werden. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahlschraubanker bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Für die Gründung der großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen werden viele Gründungselemente benötigt. Daher ist ein vermehrter Stoffeintrag von Zink in Boden und Grundwasser nicht auszuschließen.

Im Umweltbericht findet sich unter Punkt 6 (S. 35) der Satz „Da sich die Fläche außerhalb von grundwassernahen Standorten befindet, sind Auswaschungen von Zink gering“. Diese Tatsache ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachzuvollziehen. Da die geplante Fläche aber bis unmittelbar an ein im Geländetiefpunkt verlaufendes Gewässer heranreicht, kann lokal durchaus hoch anstehendes Grundwasser vorhanden sein. Der nördliche Rand der beplanten Fläche ist in der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände aufgenommen.

Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

Wir empfehlen dringend, in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.5 oder zumindest in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass vor Auswahl der Materialien für die Gründungen nachzuweisen ist, dass keine verzinkten Bauteile in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich einbinden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

### Abwägung

*Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zu Kenntnis genommen, auf die Art und Lage des Vorhabens wird verwiesen. Da die Module aufgeständert sind, würde auch bei einer Überflutung keine Schäden am Vorhaben selbst entstehen, noch werden vom Vorhaben dritte beeinflusst.*

*Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden berücksichtigt und die bestehende Festsetzung umformuliert. Verzinkte Rammprofile sind nur zulässig, wenn vorab mittels Baugrunduntersuchung nachgewiesen wurde, dass sie nicht in das Grundwasser, den Grundwasserschwankungsbereich oder Schichtwasser führende Bereich einbinden. Alternativ sind bei den Rammprofilen korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (Magnesium- Aluminium-Zink-Legierung z.B. Magnelis®). Mit der Verwendung von Aluminium-Zink-Legierungen bei den Rammpfosten kann ein Abtrag von Zink auf ein Minimum reduziert werden.*

**Staatliches Bauamt Regensburg – 30.11.2023**

### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

## **2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

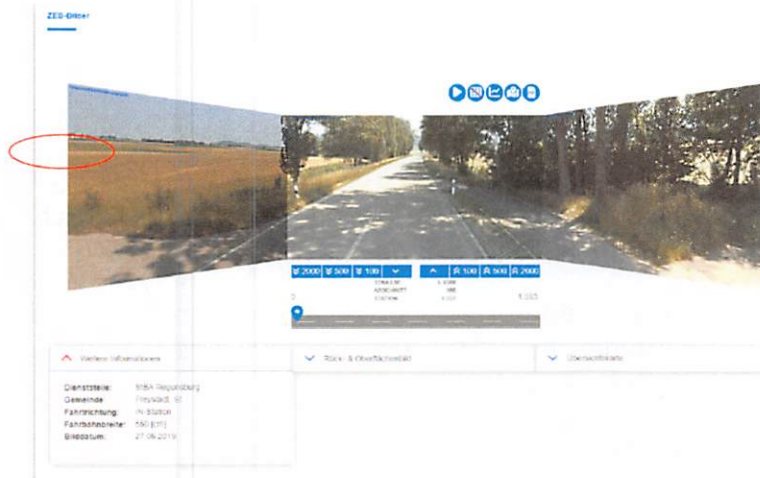
die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten. Im Bereich Höfen ist jedoch eine Erhaltungsmaßnahme der St 2388 geplant.

## **2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Von der St 2388 haben Verkehrsteilnehmer freie Sicht auf die überplante Fläche.



Die Reflexionswirkungen bzw. etwaige Blendwirkungen im Bereich der Staatsstraße sind vollständig auszuschließen. Hierzu ist ein fachkundiges Ingenieurbüro hinzuzuziehen. Die Bestätigung über den Ausschluss von Reflexionswirkungen auf die Verkehrsteilnehmer ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzulegen.

## **2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Muss zur Anlage von Anschlussleitungen Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt Regensburg, Bereich Straßenbau rechtzeitig eine Genehmigung zu beantragen. Bis dahin ist die Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.

### **Abwägung**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, nach dem Blendgutachten sind aufgrund der Ausrichtung und Topographie keine Blendwirkungen denkbar.*

### **N-ERGIE Netz GmbH – 10.10.2023**

Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass in den Geltungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes keine Leitungen oder Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant sind.

Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken.

Vor Ort können sich im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Für die Einbindung in die Bauleitplanung bedanken wir uns.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

#### Abwägung

#### *Kenntnisnahme*

### **Bayernwerk Netz GmbH – 30.11.2023**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### Abwägung

#### *Kenntnisnahme*

### **Deutsche Telekom Technik GmbH – 23.10.2023**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom nicht verpflichtet ist, den Solarpark an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der Telekom erforderlich.

Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## Abwägung

### *Kenntnisnahme*

## **Bayerischer Bauernverband – 28.11.2023**

### **Begrünung**

Für die Eingrünung des Sondergebietes sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Sofern hochwachsende 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 Süden, Westen und Osten und von 10 m zu den an der Nordseite angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, sofern diese nicht im Besitz den Anlagenbetreibers befinden. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

### **Bestehende Drainagen**

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.

### **Bewirtschaftung der umliegenden Flächen**

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 ordnungsgemäßigem 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 und ähnliches 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 Photovoltaik angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Bau des Solarparks nicht beeinträchtigt wird.

### **Rückbau nach Ablauf der Nutzung**

Nach Ablauf der Flächennutzung durch Photovoltaik ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden. Die Nutzung als Ackerfläche muss nach der Nutzung durch Photovoltaik 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.

### **Nutzung der Flurwege**

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Vor allem ist sicherzustellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erhalten bleiben (v.a. Fl.Nr. 357, Gemarkung Forchheim) und in ausreichender Breite auch genutzt werden können. Die Flurwege werden von den angrenzenden Landwirten genutzt und befinden sich aktuell in einem guten Zustand, dieser ist auch während der Bauphase zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

## **Finanzieller Ausgleich aufgrund der Beeinträchtigung von Jagdrevieren**

Für die Beeinträchtigung der Jagdreviere, die im Zusammenhang mit den Photovoltaikanlagen entstehen, hat der Investor an die Jagdgenossenschaft einen finanziellen Ausgleich zu leisten. Der erforderliche Ausgleich ist von der Jagdgenossenschaft zu beziffern. Eine zwischen dem Investor und der Jagdgenossenschaft geschlossene Vereinbarung über den finanziellen Ausgleich ist vor dem Abschluss des Durchführungsvertrages vorzulegen.

### Abwägung

#### *Zu Begrünung*

*Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist eine Eingrünung erforderlich. Diese wurde in Bereichen geplant, die eine Fernwirksamkeit aufweisen, bestehende Begrünungen wurden einbezogen. Die gesetzlichen Grenzabstände werden eingehalten*

#### *Zu Bestehende Drainagen*

*Die Dränagen werden bei der Ausführung berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird vereinbart, dass der Vorhabenträger die durch ihn beschädigten Dränagen wieder herzustellen hat.*

#### *Zu Bewirtschaftung der umliegenden Flächen*

*Die Hinweise sind im Planblatt unter D 3 berücksichtigt.*

#### *Zu Rückbau nach Ablauf der Nutzung*

*Die Hinweise sind im Planblatt unter D 4 berücksichtigt.*

#### *Zu Nutzung der Flurwege*

*Die Hinweise wurden berücksichtigt, auf das Planblatt wird verwiesen*

#### *zu Finanzieller Ausgleich aufgrund der Beeinträchtigung von Jagdrevieren*

*Aufgrund der Lage des Vorhabens im Bereich der Kläranlage sowie den angrenzenden Flurwege die im Westen durch Freizeit und Erholungssuchende genutzt wird und durch die östlich liegende GVS, ist das Jagdrevier bereits eingeschränkt. Durch Hecken und Graskrautsäume wird der Lebensraum für Wildtiere verbessert. Eine Einschränkung des Jagdrevieres durch das Vorhaben besteht daher nicht.*

## **Ausgleichsflächen:**

Als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme werden dem Eingriff durch das geplante Sondergebiet noch externe Ausgleichsflächen zugeordnet, die gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-

Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche o. ä. sind und vor dem eigentlichen baulichen Eingriff umgesetzt werden.

Nach der saP ist von einem Verlust von 5 Feldlerchenrevieren auszugehen. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche werden externe CEF-Flächen für die Herstellung von fünf Feldlerchenrevieren auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 382 Gmkg Thannhausen in einem Umfang von 2,5 ha zugeordnet die gleichzeitig auch CEF-Flächen sind. Davon wird eine Teilfläche mit 5.800 qm gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG dem Bebauungsplan „Solarpark Forchheim“ als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

## Einwendungen Öffentlichkeit

### **Bürger 1 – 23.11.2023**

Im Mitteilungsblatt Nr. 18 vom 21.10.2023 wurde die Öffentlichkeit über das Vorhaben:

**Bauleitplanung der Stadt Freystadt Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Solarpark Forchheim“ mit 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freystadt informiert.**

Durch die Veröffentlichung bekam ich Einsicht in den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht sowie Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Ich habe die Gutachten und Berichte durchgelesen und überprüft sowie den „EnergieatlasBayern“ verwendet, um an die notwendigen Informationen zu gelangen.

Da das Gutachten durch die spätere Betreiberfirma „Juraenergie Betriebs GmbH als Vorhabenträger“ in Auftrag gegeben wurde, hat diese Firma ein sehr hohes Interesse diese Anlage zu errichten.

Hierzu wird vermutet, dass das Gutachten zugunsten Juraenergie „geschönt“ wurde, warum?

1. Behauptet wird auf Seite 7 (Begründung und Umweltbericht), der Standort befindet sich **außerhalb** von im Regionalplan ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. **Diese Behauptung ist falsch, da geschätzt ca. 60-70% sich in den Vorbehaltsgebieten befinden. Flur Nr.: 376 befindet sich zu 100% in diesem Gebiet, siehe „Bild Nr.1 Vorbehaltsgebiet“. Zusätzlich wurde sogar der rote Kreis auf Seite 7 mehr in Richtung Osten skizziert bzw. falsch eingezeichnet, siehe „Bild Nr.2 Gutachten“.** An Bild Nr.3 können Sie den **korrekten** Standort erkennen.
2. Das Gebiet befindet sich in einer Wiesenbrüterkulisse, eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und am 10.4., 2.5., 14.5. und 5.6. 2022 eine vor Ort Begehung durchgeführt. Es wurden keine Wiesenbrüter einschließlich Kiebitz nachgewiesen, warum wurde das in so einem kurzen Abstand und nicht von April bis September untersucht? Ich hatte am 02.10.2021, weit vor der Planungsphase, als noch nicht von einer PV-Freiflächenanlage in diesem Bereich die Rede war auf meinen Flurstück Nr. 368 Kiebitze gesichtet, (siehe Bilder mit Datum und Uhrzeit im Anhang).
3. Zusätzlich befindet sich in angrenzender Nähe zu Flur Nr. 376 ca. 10 Meter ein Natura 2000 FFH-Gebiet inkl. Ökoflächenkataster mit überschwemmten Schwarzach Wiesen, Biotopen wo jede Menge Schwäne, Gänse, Störche, u.v.m. sich Ihre Nahrung suchen. Bei der Feldbearbeitung zieht es diese Tiere massenweise auch auf die bearbeiteten Nachbarmfelder, die nicht im FFH-Gebiet sind an, um an Würmer und Mäuse zu gelangen. Es handelt sich hier eben um sehr fruchtbaren Boden mit sehr aktiven Bodenlebewesen. Wäre das nicht der Fall, könnte dieses jährliche Naturschauspiel auch nicht stattfinden.
4. Die Bodenrichtwerte werden schlechter gewertet als Sie tatsächlich sind:

*Die Bodenzahlen im Planungsbereich liegen im Westen bei 48 und im Osten bei 62, ein Teilbereich im Südosten weist auch Werte von 66 auf. Die Bodenzahlen entsprechen den Werten im Umfeld des Planungsbereiches. Da die Bodenzahlen sich nicht an den Feldstücken orientieren ist eine sinnvolle Abgrenzung des Sondergebiets nach den Bodenzahlen nicht zielführend.*

Tatsächlich sind es ca. 35% mit Bodenzahl 48, ca. 24% mit Bodenzahl 54-56, ca. 41% mit Bodenzahl 62-66.

Die drei zusammenhängenden Felder sind die besten, ertragsreichsten sowie mit wenig Energieaufwand und Verschleiß der Arbeitsmaschinen zu bewirtschaftende Böden im Forchheimer Flur, der Ø liegt zwischen 40-50 Bodenpunkten in Forchheim. Lt. einem Rundschreiben und BN-Position sollten diese Flächen **nicht** für solche Projekte vorgesehen werden.

Wir haben massig 30-40 er Böden, hier sollte man sich auf diese Böden konzentrieren. Zusätzlich verlaufen hier auf allen Grundstücken auch Drainagen wo weitere Anlieger mit angebunden sind z.B. Flur Nr. 363. Durch das Verpflanzen von Gehölzen und Hecken werden diese verwachsen und durch das Einbringen der Rammfähle zusätzlich beschädigt werden.

Hier wurde nicht darauf hingewiesen, dass hier nach Nutzungsende u.U. massive Erdarbeiten nötig sind um dieses System wieder funktionsfähig zu machen.

5. Es wird behauptet dass keine Strukturen wie z.B. Hecken vorhanden sind und durch die PV-Bepflanzung es eine Bereicherung geben wird: Die komplette Kläranlage ist mit einer Hecke umwachsen, Obst- und wilde Baumarten wachsen dort. Auf Flur Nr. 276 liegt der Acker seit über 10 Jahre Brache, Wildpflanzen sind auf dieser Fläche vorhanden. Ein Bachlauf (Irrbach) befindet sich neben Flur Nr.: 366, der ganze östliche Teilliegt im FFH-Gebiet, Flur Nr. 361 ist ein Wildgehölze mit Wasser das 0,5 ha groß ist, Flur Nr. 285 ist mit einer über 20 jährigen Hecke umlaufend bewachsen (Garten des Heiligen Irrsinns siehe Wikipedia).
6. Bodendenkmäler, das komplette Gebiet wurde mit Bodendenkmälern kartiert, durch die Rammfähle könnte Kulturgut beschädigt werden.
7. Ein Blendungsgutachten wurde nicht erstellt, die Anlage liegt teilweise tiefer als die Ortsverbindungsstraße von Forchheim nach Höfen, somit ist es möglich, dass Teilnehmer am öffentlichen Straßenverkehr geblendet werden.

Um eine Blendung auszuschließen sollten Solarmodule mit tieftexturiertem Strukturglas oder alternativ mit beschichtetem Glas, dass die Reflexion aufnimmt (z.B. Firma Kioto) verwendet werden.

Die Straße ist auch nicht weit genug ausgebaut, dass zwei LKW oder Landwirtschaftliche Zugmaschinen problemlos aneinander vorbeifahren können, hier muss ausgewichen werden. Durch die geplante Bepflanzung durch Buchen die in ca. 10 Jahren 5-10 Meter an Höhe erreichen, werden Fahrzeuge im Knickbereich zwischen Flur Nr. 366 und Nr. 368 zu spät erkannt. Das führt zu einer zusätzlichen Gefährdung im öffentlichen Straßenverkehr, ein Verkehrsgutachten wurde hierzu auch nicht erstellt.

8. Die Auslegung der geplanten PV-Anlage ist so nicht üblich. Wenn man den Bebauungsplan anschaut sieht man, dass zwischen 376 ein Feldweg zu 364, 365 und 366 verläuft.

Für Wildtiere wie z.B. Rehe, Wildschweine kann dies zum Nadelöhr auf dem 66 Meter langen und nur 7 Meter breiten Bereich werden, ggf. durch Panik laufen Sie in der Nacht gegen die Zäune und verletzen sich. Die Anlage sollte daher auf einen „Fleck“ sein, um dieses zu verhindern.

9. Aktuell gibt es für PV-Freiflächenanlagen für unsere Gemeinde in Freystadt keine Richtlinien, vor ca. 10 Jahren wurde nur 200-300 Meter weiter Richtung Höfen auch eine PV-Freiflächenanlage nicht genehmigt, wegen Blendung und nicht passend für die Landschaft.

Andere Gemeinden, auch Nachbargemeinden wie z.B. Berggau (siehe Anhang) haben diese schon einige Jahre, so ist klar definiert, welche Kriterien eingehalten werden müssen wie z.B.:

**Der geringste Abstand zwischen Wohnbebauung und Einzäunung beträgt grundsätzlich 500 m.**

Bei der geplanten Anlage in Forchheim sind es nur ca. 300 m, auch im Thannhausen wurde eine geplante Anlage im Jahr 2022 wegen des zu geringen Abstandes heftig kritisiert und nun an einem anderen Standort erweitert, hier die Aussage eines Bürgers: „Diese PV-Anlage versandelt die Orteinfahrt und das Ortsbild“, empörte sich lautstark einer der Gegner. „Wenn ich schon sowas anschauen muss, will ich was davon haben und der Strom soll im Ort verbraucht werden“. Als Alternativstandort schlug der Mann vor, eine PV-Anlage auf Freystadts Wasserschutzgebiet zu stellen. Dorr wehrte ab: „Geht nicht. Aus den Modulen könnte Öl auslaufen“.

**Wenn wie von Ihnen Herr [REDACTED] zitiert, Öl aus den Modulen austreten sollte, dann ist dieser Standort auch nicht geeignet, da sich neben der PV Freiflächenanlage der Irrlbach befindet der ständig Wasser führt und in der Schwarzach mündet.**

**Auch unsere Forchheimer Orteinfahrt wird hierdurch versandelt.**

Ich bin grundsätzlich nicht gegen PV-Freiflächenanlagen, Sie hat auch Vorteile und bitte Sie das mit den Stadtratsmitgliedern zu besprechen, vielleicht findet sich in Forchheim oder in der Nähe eine geeignete Fläche, die etwas abseits liegt, wo die Qualität des Bodens (z.B. Sandboden oder Ödland) schlechter ist, die Anlage auf einem Fleck ist und unter Umständen der reservierte Einspeisepunkt verwendet werden könnte.

Anlage:

- Bilder Kiebitz
- Richtlinien für PV-Freiflächenanlage Gemeinde Berggau
- Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- BN-Position zu Photovoltaik-Anlagen
- Vorbehaltsgebiet Bild 1, 2 und 3

### Abwägung

Zu 1

*Die Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung einschließlich Abbildung korrigiert.*

Zu 2.

*Die Vogelarten wurden nach den Richtlinien der Erfassung von Feldvögeln erfasst. Die Termine sind vorgegeben (zwei Erfassungstermine für den ersten Brutzeitraum, zwei Erfassungstermine für den zweiten Brutzeitraum). Durch die Erfassungszeiträume können Reviere nachgewiesen werden. Zufallsfeststellungen am Ende des Jahres sind nicht ausschlaggebend für mögliche Reviere. Die saP wurde von der UNB diesbezüglich nicht kritisiert.*

**Zu 3**

*Während der vier Erfassungen wurden keine Wiesenbrüterart auf der Vorhabenfläche und Umgebung nachgewiesen. Gem. den Angaben in der saP wirkt sich das geplante Vorhaben nicht schädlich auf das Wiesenbrütergebiet aus.*

**Zu 4**

*Die Hinweise zum Boden werden zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass durch die Art des Vorhabens nach Ablauf der energetischen Nutzung der Standort wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, wird am Vorhaben festgehalten, da die Bodenfunktionen nicht verloren gehen.*

*Die Dränagen werden bei der Ausführung berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird vereinbart, dass der Vorhabenträger die Dränagen wieder herzustellen hat.*

**Zu 5**

*Die Eingrünung im Bereich der Kläranlage wurde bei der Planung berücksichtigt. Die bestehenden Eingrünungen sind in der Begründung B 4.6 berücksichtigt. Innerhalb des Vorhabenbereiches (= Geltungsbereich) liegen jedoch keine Strukturen zur Eingrünung vor.*

**Zu 6.**

*Für das Vorhaben wurde eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gestellt, eine denkmalrechtliche Erlaubnis liegt mit dem Schreiben vom 20.09.2023 vor.*

**Zu 7.**

*Ein Blendgutachten wurde durch den Vorhabenträger beauftragt, nach den Ergebnissen des Blendgutachtens ergeben sich keine Blendwirkungen auf Fahrzeugführer der GVS Forchheim – Höfen.*

*Bei der Eingrünung sind keine Buchen, sondern Strauch- und Baumweiden (zweiter Ordnung) vorgesehen, auf das Planblatt wird verwiesen, zwischen Vorhaben (Zaun) und Fahrbahnkante besteht ein Abstand von 8-9 m. Grundsätzlich ist die Geschwindigkeit den Sichtverhältnissen anzupassen. Eine Verkehrsgefährdung durch das Vorhaben besteht nicht.*

**Zu 8.**

*Das Vorhaben besteht aus zwei Teilflächen. Dies sind durch einen Flurweg mit Pufferstreifen getrennt die Breite beträgt 17 m, aufgrund der geringen Breite der westlichen Teilfläche besteht keine Gefahr für Wildtiere in Verbindung mit dem Ausreichenden Abstand der beiden Teilflächen untereinander.*

**Zu 9.**

*Es gibt keine Mindestabstände zwischen Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Siedlungsbereichen. Im Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen wird ein Mindestabstand von 100 m empfohlen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014: 28)*

## Beschluss

Der Stadtrat beschließt, über die vorgetragenen Beschlussvorschläge in einem Sammelbeschluss zu entscheiden.

| Anwesende Mitglieder | Stimmberechtigte Mitglieder | Stimmen für JA | Stimmen für NEIN |
|----------------------|-----------------------------|----------------|------------------|
| <b>20</b>            | <b>20</b>                   | <b>20</b>      | <b>0</b>         |

## Beschluss

Der Stadtrat stimmt den Beschlussvorschlägen für die notwendigen Abwägungen zu:

- zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan zur Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie
- zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Solarpark Forchheim“

| Anwesende Mitglieder | Stimmberechtigte Mitglieder | Stimmen für JA | Stimmen für NEIN |
|----------------------|-----------------------------|----------------|------------------|
| <b>20</b>            | <b>20</b>                   | <b>20</b>      | <b>0</b>         |

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Freystadt, 4. August 2026

*Maget*

Maget  
1. Bürgermeister

