



## Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth'

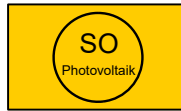
### Sondergebiet Photovoltaik

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Zell im Fichtelgebirge erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) folgende Satzung. Die o.ä. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

#### B. FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung



###### 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

###### 1.3 Rückbau

Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeroberfläche gerechnet. Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> betragen. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude erfolgt innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl. Die Modulische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

###### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante liegen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 4,00 m.

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche für Photovoltaikmodule und Gebäude bzw. Nebenanlagen wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

##### 4. Gestaltung baulicher Anlagen

###### 4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau, weiß oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

###### 4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau, weiß oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

###### 4.3 Werbeanlagen

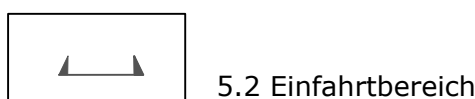
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

###### 4.4 Überwachungseinrichtung

Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m haben.

##### 5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.



##### 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab der Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

##### 7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Nur im Bereich der Technikgebäude darf das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

7.5 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

7.6 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten **oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.**

##### 8. Grünordnung, Natur und Landschaft

###### 8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

###### Vermeidungsmaßnahmen:

###### V1 Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Herstellung: Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln bzw. zu erhalten. Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland), mind. 30 % Kräuteranteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen. **Das Saatgut ist streifenweise maschinell einzubringen.**

Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweischürig jährlich nicht vor dem **01.07. 15:06:** mit insektenschonenden Mähwerkzeugen (Schnitthöhe mind. 10 cm) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig.

Alternativ ist auch eine **extensive Beweidung gemäß beiliegender saP zum Beispiel mit Schafen** zulässig. **Es sind zwei bis vier Weidegänge durchzuführen. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.**

###### V2 Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur

Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland), mind. 50 % Kräuteranteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen.

Pflege: Die Flächen werden **jährlich alle zwei Jahre** im Herbst mit insektenschonendem Mähwerk unter Abfuhr des Mähgutes gemäht. Dabei werden **jährlich alterierend 50 % der Fläche belassen**. Mulchen ist unzulässig. **Alternativ ist eine Beweidung gemäß beiliegender saP möglich.**

###### V3 Beseitigung aufkommender Neophyten

Aufkommende Neophyten sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

###### Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.

###### A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A1 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Am östlichen Rand von Fl.-Nr. 390, Gmkg. Walpenreuth, ist das bestehende Initialgebüsch lediglich lückig zu ergänzen.

Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3 "Südöstliches Hügelland und Bergland" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen. Die Heckenbereiche sind in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen. Danach ist abschnittsweises "Auf den Stock setzen" möglich. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für Pflegemaßnahmen: 01. Oktober - 28. Februar.

##### 9. Artenschutz

###### 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

###### aV1 Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit

Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, beginnen zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens ab Ende Februar. Besser ist ein Baubeginn ab Oktober. Ist ein Beginn vor dem 1. März nicht möglich, so muss aV 2 beachtet werden.

###### aV2 Vorsorgliche Vergrämung von bodenbrütenden Feldvögeln

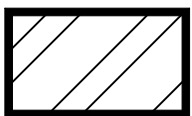
Ist eine Umsetzung der Maßnahme aV1 nicht möglich, wird diese vorsorglich durch die Maßnahme aV2 ersetzt. Bei einem Baubeginn zwischen 01.03. und 31.08. ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.03. bis Baubeginn zu verhindern.

Eine Vergrämung erfolgt entweder durch eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens zweimal pro Woche) oder durch regelmäßige Mahd, die den Aufwuchs auf eine möglichst geringe Höhe begrenzt.

Sollte es nicht möglich sein, die Vergrämungsmaßnahmen direkt ab 01.03. zu beginnen, ist vor Beginn der Vergrämungsmaßnahme eine Begehung durch einen Gutachter hinsichtlich stattfindender oder potenziell möglicher Brutten durchzuführen.

###### aV3 Schutz der bestehenden Gehölze

Die Gehölzbestände dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Diese sind während der Baumaßnahmen durch einen ortstesten Bau- oder Lattenzaun gemäß beiliegender saP vor Beeinträchtigung zu schützen.



9.2 CEF-Maßnahmen: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Fl.-Nrn. **172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF)**, Gemarkung **Walpenreuth** Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt mind. 1,0 ha betragen.

Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache

Herstellung: 30 % der Fläche als Ackerbrache, 70 % als Blühfläche

Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 15 "Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland" mit mindestens 50 % Kräuteranteil (**Hochstauden**); damit **lückige Ansaat Anlage** des Blühstreifens **zum und** Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefahren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison. Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

**Pflege und Bewirtschaftung:** Einmalige Mahd der **Grünland-Blühfläche - sowie je nach Aufwuchs auch der selbstbegrünt Fläche** - nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. **Ab dann jährlich alterierend Umbruch von jeweils ca. 50 % beider Flächen, sodass jeweils ca. 50 % selbstbegrünte Brache und 50 % Blühfläche verbleiben. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich.** Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. **Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20-% Brachestreifen.** Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. **Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache ist nach drei Jahren möglich.**

Alternativ kann eine extensive Beweidung gemäß den Vorgaben der saP erfolgen.

##### 10. Immissionsschutz

10.1 Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist auf Kosten des Betreibers eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür im notwendigen Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

10.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage mit warmweißen Licht (< 3.000 Kelvin) zulässig.

##### 11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



###### 11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

###### 11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

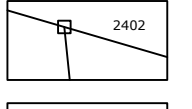
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



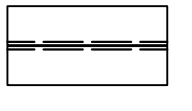
CEP-Fläche: Fl.-Nrn. 172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF), Gemarkung Walpenreuth

##### C. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

###### Planzeichen:



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



###### Bestandstrasse Strom

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Dieser Bereich ist von Gründungen und Bepflanzungen freizuhalten.

###### Textliche Hinweise:

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
- Die Vorhabenfläche liegt im Naturpark NP-00011 „Fichtelgebirge“.
- Vorhandene Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu Beschädigungen im Rahmen der Bauphase, des Betriebes oder des Abbaus kommen, sind die Drainagen wiederherzustellen.**
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).**
- Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.**
- Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesautobahn wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.**

- Die Trassenachse der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Ansonsten sind mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.**

##### D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Zell im Fichtelgebirge hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus, Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Der Markt Zell im Fichtelgebirge hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Zell im Fichtelgebirge, den .....

1. Bürgermeister Horst Penzel

7. Ausgefertigt

**Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom .....**

Zell im Fichtelgebirge, den .....

1. Bürgermeister Horsts Penzel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Zell im Fichtelgebirge, den .....

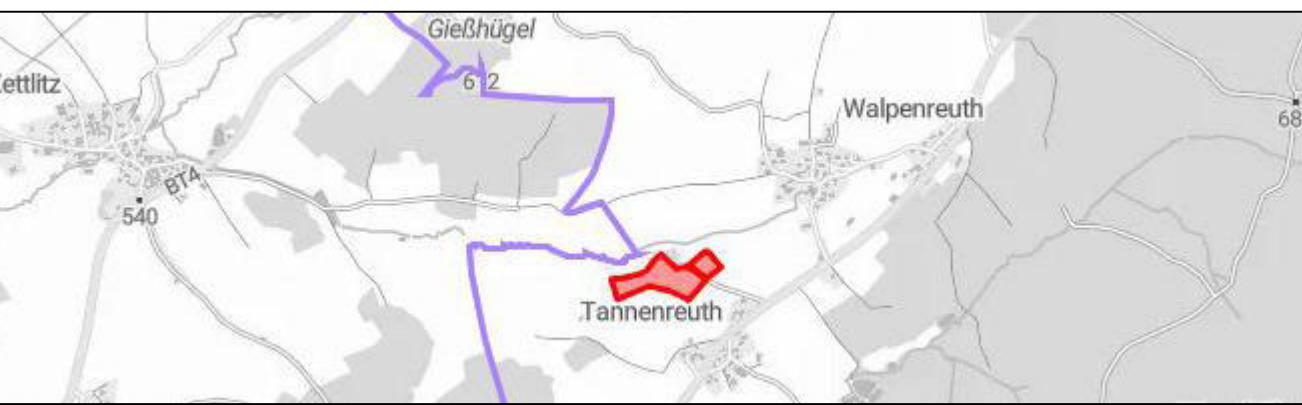
1. Bürgermeister Horst Penzel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



Verortung Geltungsbereich im Gemeindegebiet, maßstablos

**Hinweis: Die Änderungen zum Vorentwurf sind hervorgehoben.**

E. BEGRÜNDUNG s. Textteil  
F. UMWELTBERICHT s. Textteil

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

### "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth"

#### Markt Zell im Fichtelgebirge

Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge  
Landkreis Hof



Vorentwurf: 11.09.2025  
Entwurf: 30.01.2026  
Endfassung:

Planverfasser

**NEIDL + NEIDL**  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: info@neidl.de/homepage: neidl.de

## "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth"

Begründung mit Umweltbericht

### **Markt Zell im Fichtelgebirge**

Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge

Landkreis Hof



Vorentwurf: 11.09.2025

Entwurf: 30.01.2026

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: [info@neidl.de](mailto:info@neidl.de) // Homepage: [neidl.de](http://neidl.de)



## Inhaltsverzeichnis

|              |                                                                                                                                                                                        |           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>     | <b>PLANZEICHNUNG .....</b>                                                                                                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>B</b>     | <b>FESTSETZUNGEN .....</b>                                                                                                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>C</b>     | <b>HINWEISE .....</b>                                                                                                                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>D</b>     | <b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>                                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>E</b>     | <b>BEGRÜNDUNG .....</b>                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>1.</b>    | <b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>                                                                                                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>    | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>                                                                                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>2.1</b>   | <b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>2.2</b>   | <b>Regionalplanung .....</b>                                                                                                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>2.3</b>   | <b>Flächennutzungsplan .....</b>                                                                                                                                                       | <b>7</b>  |
| <b>3.</b>    | <b>Erfordernis und Ziele .....</b>                                                                                                                                                     | <b>8</b>  |
| <b>4.</b>    | <b>Räumliche Lage, Größe und gegenwärtige Nutzung .....</b>                                                                                                                            | <b>9</b>  |
| <b>5.</b>    | <b>Landschaftsbild .....</b>                                                                                                                                                           | <b>9</b>  |
| <b>6.</b>    | <b>Artenschutz .....</b>                                                                                                                                                               | <b>10</b> |
| <b>7.</b>    | <b>Vorhaben- und Erschließungsplanung .....</b>                                                                                                                                        | <b>11</b> |
| <b>7.1</b>   | <b>Erschließung .....</b>                                                                                                                                                              | <b>11</b> |
| <b>7.2</b>   | <b>Ver- / Entsorgung .....</b>                                                                                                                                                         | <b>11</b> |
| <b>7.3</b>   | <b>Beschreibung der Photovoltaikanlage .....</b>                                                                                                                                       | <b>12</b> |
| <b>7.4</b>   | <b>Rückbauverpflichtung .....</b>                                                                                                                                                      | <b>12</b> |
| <b>8.</b>    | <b>Begründung der Festsetzungen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .....</b>                                                                                        | <b>12</b> |
| <b>8.1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung .....</b>                                                                                                                                                 | <b>12</b> |
| <b>8.2</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>                                                                                                                                                 | <b>13</b> |
| <b>8.3</b>   | <b>Baugrenzen .....</b>                                                                                                                                                                | <b>13</b> |
| <b>8.4</b>   | <b>Gestaltung baulicher Anlagen .....</b>                                                                                                                                              | <b>13</b> |
| <b>8.5</b>   | <b>Verkehrsflächen .....</b>                                                                                                                                                           | <b>13</b> |
| <b>8.6</b>   | <b>Einfriedungen .....</b>                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| <b>8.7</b>   | <b>Boden- und Grundwasserschutz .....</b>                                                                                                                                              | <b>13</b> |
| <b>8.8</b>   | <b>Grünordnung, Natur und Landschaft .....</b>                                                                                                                                         | <b>13</b> |
| <b>8.9</b>   | <b>Artenschutz .....</b>                                                                                                                                                               | <b>14</b> |
| <b>8.10</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                                                                                                                          | <b>14</b> |
| <b>F</b>     | <b>UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                                                                                             | <b>15</b> |
| <b>1</b>     | <b>Einleitung .....</b>                                                                                                                                                                | <b>15</b> |
| <b>1.1</b>   | <b>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung .....</b>                                                                                                        | <b>15</b> |
| <b>1.2</b>   | <b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung .....</b> | <b>16</b> |
| <b>2.</b>    | <b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>                                                            | <b>17</b> |
| <b>2.1</b>   | <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....</b>                                                                                 | <b>17</b> |
| <b>2.1.1</b> | <b>Umweltmerkmale .....</b>                                                                                                                                                            | <b>17</b> |
| <b>2.2</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>                                                                                             | <b>21</b> |
| <b>2.2.1</b> | <b>Auswirkung auf die Schutzgüter .....</b>                                                                                                                                            | <b>21</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....                                                                                                              | 25        |
| 2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..                                                                                                                                                  | 25        |
| 2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....                                                                                                                                                                              | 25        |
| 2.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....                                                                                                                          | 26        |
| 2.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....                                                                                                                          | 26        |
| 2.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....                                                                                 | 26        |
| 2.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden ..... | 26        |
| 2.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....                                                                                                                                         | 26        |
| <b>2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>                                                                                                     | <b>26</b> |
| 2.3.1 Vermeidung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....                                                                                                                                                                             | 27        |
| 2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen .....                                                                                                                                                                                      | 28        |
| 2.3.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....                                                                                                                                                                                                 | 34        |
| 2.3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....                                                                                                                                                                                                  | 36        |
| <b>2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>37</b> |
| <b>3. Zusätzliche Angaben.....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>38</b> |
| <b>3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>                                                                                                                                               | <b>38</b> |
| <b>3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....</b>                                                                                                                                            | <b>38</b> |
| <b>3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>39</b> |
| <b>3.4 Anhang .....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>39</b> |
| <b>3.5 Quellenangaben.....</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>39</b> |

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

## A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt 1/2 (Bebauungsplan) und 2/2 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

## B FESTSETZUNGEN

siehe Planblatt 1/2

## C HINWEISE

siehe Planblatt 1/2

## D VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt 1/2

## E BEGRÜNDUNG

### 1. Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

|            |                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB      | Baugesetzbuch                                                                                        |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung                                                                                |
| BayBO      | Bayerische Bauordnung                                                                                |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes                                     |
| BayDSchG   | Bayerisches Denkmalschutzgesetz                                                                      |
| BayLplG    | Bayerisches Landesplanungsgesetz                                                                     |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz                                                                        |
| BayWG      | Bayerisches Wassergesetz                                                                             |
| BIMSchG    | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                                         |
| BNatSchG   | Bundesnaturschutzgesetz                                                                              |
| GaStellV   | Garagen- und Stellplatzverordnung                                                                    |
| NWFreiV    | Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung                                                          |
| PlanZV     | Planzeichenverordnung                                                                                |
| ROV        | Raumordnungsverordnung                                                                               |
| TRENGW     | Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von<br>gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser |
| TrinkWV    | Trinkwasserverordnung                                                                                |
| WHG        | Wasserhaushaltsgesetz                                                                                |

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Markt Zell im Fichtelgebirge eingesehen werden.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Stand 01.06.2023, liegt der Markt Zell im Fichtelgebirge im Allgemeinen ländlichen Raum und in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Der Markt liegt zwischen den Mittelzentren Gefrees und Münchberg.

##### I. Ziele der Raumordnung

###### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

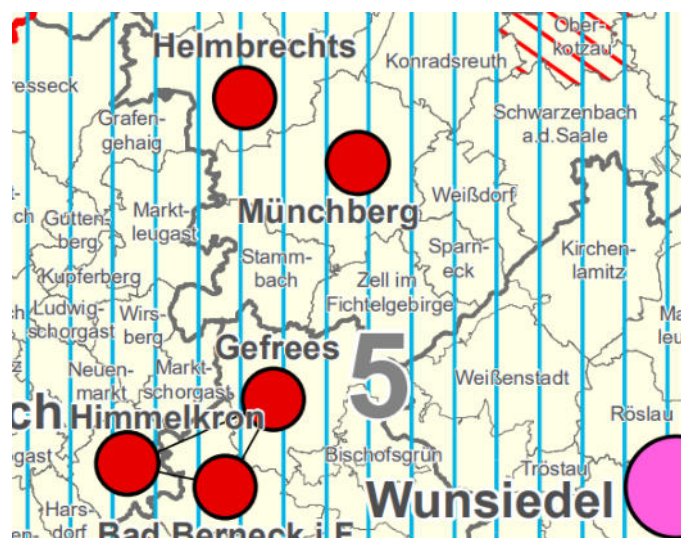
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

###### Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

###### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Ausschnitt Karte „Raumstruktur“, LEP Bayern

Im Begründungstext des LEP sind Stellungnahmen zur Entwicklung der erneuerbaren Energien und der Photovoltaiknutzung formuliert.

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien:

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

In der Begründung zu 6.2 wird erläutert:

*„Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien - Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie - liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Die Ziele für den Anteil der erneubaren (sic.) Energie leiten sich aus den internationalen, nationalen und bayerischen Energie- und Klimaschutzzielen sowie dem Bayerischen Klimaschutzgesetz ab. Um diese Ziele erreichen zu können ist ein Ausbau der Energieerzeugung mit erneuerbaren Ressourcen in allen Teilräumen und Gebietskategorien notwendig, wenngleich eine dezentrale Konzentration aufgrund der erforderlichen Netzanschlüsse angestrebt werden sollte und mittels der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten auch unterstützt wird (vgl. 6.2.2 und 6.2.3).“*

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesem landesplanerischen Ziel.

### 6.2.3 Photovoltaik

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

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

In der Begründung zu 6.2.3 steht:

*„(...) Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.“*

Der gewählte Standort liegt in der Nähe der Kreisstraße HO 39 direkt um eine Kläranlage und kann damit als bedingt vorbelastet eingestuft werden. Andere, deutlich mehr belastete Standorte zum Beispiel entlang einer Autobahn sind im Marktgemeindegebiet nicht zu finden.

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.

## **2.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 5 Oberfranken-Ost sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Karte Raumstruktur liegt der Markt Zell i. Fichtelgebirge im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Markt liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Bad Berneck, Gefrees und Münchberg.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan sind im Bereich der Planung und dem weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß Kapitel 6 „Energieversorgung“ soll in allen Teilräumen auf eine nach Energieträgern breit diversifizierte, ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung hingewirkt werden. Leitungstrassen sollen vor allem im Bereich der Entwicklungsachsen von über-

regionaler Bedeutung und in den Naturparken soweit möglich zusammengefasst und mit anderen Bandinfrastruktureinrichtungen gebündelt werden. Das Vorhaben trägt außerdem den unter 6.5.1 genannten Erfordernissen bei, wonach auf eine verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen hingewirkt werden soll.

Gemäß Kapitel 5 „Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft“ soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen bei konkurrierenden Nutzungen flächensparend erfolgen. Mehrfachnutzungen sollen insbesondere beim Ausbau der PV-Freiflächenanlagen angestrebt werden.

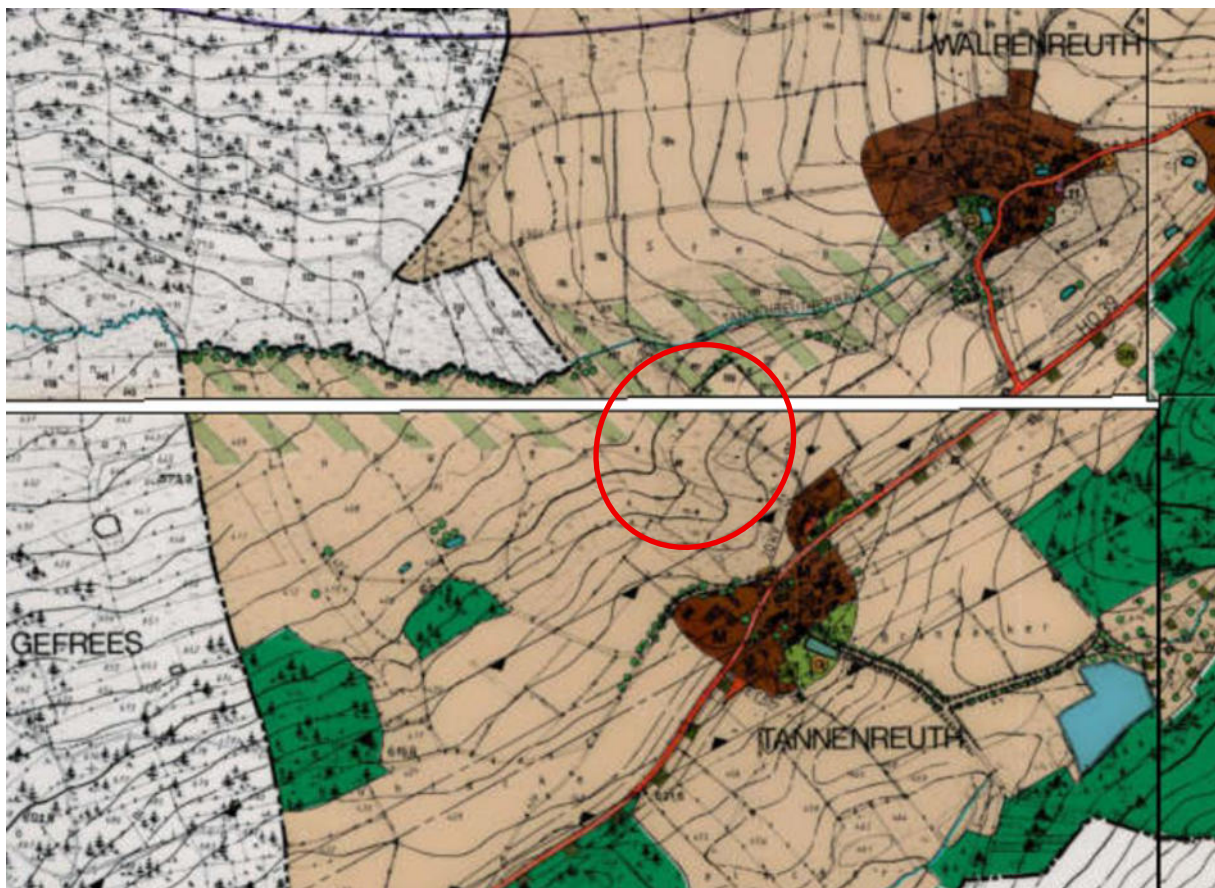
Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Dabei ist anzumerken, dass die Photovoltaik eine flächensparende Form der erneuerbaren Energien, vor allem im Vergleich zu Biogasanlagen darstellt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien nicht zu vermeiden, da ausreichend große versiegelte Flächen oder Konversionsflächen nicht zur Verfügung stehen. Im Durchführungsvertrag wird außerdem eine Rückbauverpflichtung aufgenommen mit der Vorgabe, die Fläche nach der Nutzung als Photovoltaikanlage wieder in ihren Urzustand zurückzusetzen. Damit steht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung.

Das Vorhaben steht somit den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aktuell wird der Geltungsbereich als Acker bzw. Grünland genutzt.

Die nördlichen Randbereiche ragen in die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“. Diese zieht sich entlang des nördlich liegenden Tannenreuther Bachs. In die in diesem Bereich vorhandenen landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen erfolgt kein Eingriff, die Strukturen bleiben erhalten und werden sogar abschnittsweise ergänzt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Zell im Fichtelgebirge

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.

### 3. Erfordernis und Ziele

Der Markt Zell im Fichtelgebirge liegt ein Antrag der Firma Elite PV GmbH vor, auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 390, 398 und 399 (TF), Gmkg. Walpenreuth, auf landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Tannenreuth eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Der Markt plant die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ 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 Sondergebiet für die Nutzung der Sonnenenergie zur „Gewinnung, Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie“ fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens. Die Kommune schließt mit dem Vorhabensträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabensträger und Fristen zur Durchführung des Vorhabens geregelt werden. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB abzuschließen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist unter der Voraussetzung, dass die Änderung des FNP im Vorfeld genehmigt wird, nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ kann nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien trägt wesentlich zum Klimaschutz bei. 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.

Der Markt Zell im Fichtelgebirge beabsichtigt durch die Auswahl passender Flächen, den Einsatz erneuerbarer Energien unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern.

Der Bedarf an PV-Anlagen ergibt sich aus dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) sowie dem bayerischen Energieprogramm, wonach der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden soll. Ende Juli 2022 wurde das EEG novelliert. Der Deutsche Bundestag hat umfassende Gesetzespakete zum Ausbau der erneuerbaren Energien beschlossen, um die Klimaziele der BRD und der Europäischen Union zu erreichen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren. Dabei wurde u. a. beschlossen, dass die Nutzung von erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Zudem enthält das EEG 2023 Ausbaupfade zur Erreichung des 80-Prozent-Ziels sowie das Langfristziel, dass vor dem Jahr 2030 der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden soll. Nach Meldung des statistischen Bundesamtes betrug der Anteil der erneuerbaren Energien im Strommix im Jahr 2023 56 %, woraus sich ein Defizit von 44 % ergeben, welche weiterhin konventionell erzeugt werden.

Bayern will den Anteil Erneuerbarer Energien an der eigenen Stromerzeugung bis 2025 auf 70 Prozent steigern. Nach Meldung des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sollen bis 2030 insgesamt 40 GW Leistung aus PV in Bayern zur Verfügung stehen. Im Jahr 2022 sind es 16,8 GW (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2023, S. 4f.).

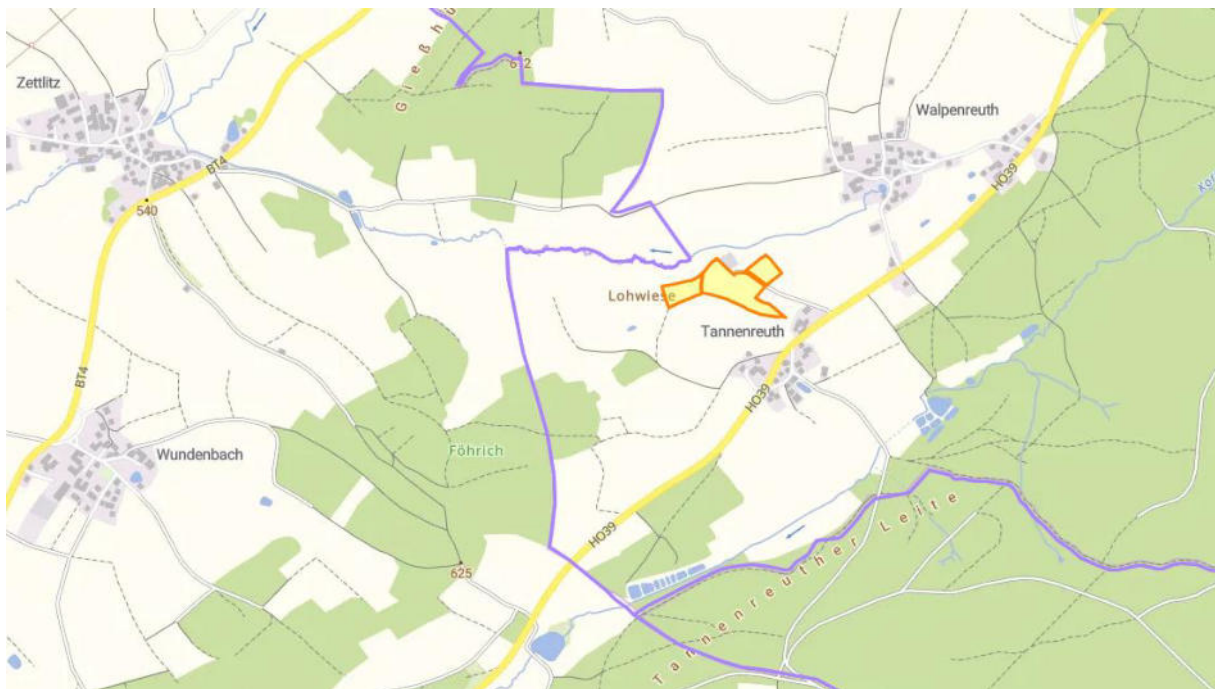
Zur Verringerung des zuvor genannten defizitären Anteils bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien, möchte der Markt Zell im Fichtelgebirge durch die Ausweisung des gegenständlichen Sondergebietes einen aktiven Beitrag zu der zuvor genannten Zielerreichung auf Landes- als auch

auf Bundesebene leisten. Auch im Interesse des Klima- und Umweltschutzes soll eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglicht werden. Das Vorhaben entspricht damit dem Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren, gleichzeitig auch umweltverträglichen Energieversorgung. Der Betrieb der Photovoltaikanlagen besitzt gegenüber anderen Formen der Stromerzeugung aus regenerativen Energien sowie aus fossilen Brennstoffen diverse Vorteile: Es entstehen keine Emissionen (Lärm, Luftbelastung, Geruchsbelastung); weitestgehend keine Abfälle; wartungsfrei bei langer Nutzungsdauer; hohe Zuverlässigkeit. Die Belastung der Umwelt ist daher sehr gering. Mit der Energieerzeugung über Photovoltaikanlagen lassen sich die Ziele des Klimaschutzes, insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern, in besonderem Maße umzusetzen.

Der Rückbau wird mittels Durchführungsvertrag geregelt.

#### 4. Räumliche Lage, Größe und gegenwärtige Nutzung

Die Vorhabenfläche liegt nördlich von Tannenreuth und südwestlich von Walpenreuth.



Ausschnitt Bayernatlas: Webkarte mit Lage der Flächen, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 390, 398 und 399 (TF), Gmkg. Walpenreuth. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 2,34 ha. Die Erschließung aller Teilflächen erfolgt von dem zwischen der Teilflächen liegenden Weg auf Flurstück Nr. 392/1, Gemarkung Walpenreuth.

Die Eingriffsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Acker bzw. Grünland.

#### 5. Landschaftsbild

Der Landschaftsausschnitt der Vorhabenfläche zeigt eine kulturlandschaftlich geprägte Umgebung mit einem Wechsel aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldstrukturen und kleineren Siedlungsbereichen. Die Agrarflächen sind immer wieder durch Wirtschaftswege und Feldraine gegliedert und variieren in Zuschnitt und Größen, was auf unterschiedliche Nutzungen hinweist.

Südöstlich der Fläche befindet sich die Ortschaft „Tannenreuth“. Direkt östlich der Fläche grenzen die ersten Gebäude an. Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt in ca. 300 m die Ortschaft „Walpenreuth“ an. Die beiden Ortschaften sind über die Kreisstraße HO 39 verbunden.

Die umliegenden Waldflächen bilden grüne Strukturen, die als landschaftsprägende Elemente fungieren und zur Gliederung des Raumes beitragen. Sie bieten visuelle Rückzugsräume und erhöhen die landschaftsästhetische Qualität.

Die bestehenden Gehölzstrukturen und Höhendifferenzen aufgrund topographischer Unterschiede schirmen die Anlage bereits optisch ab. Ein gänztliches Verstecken ist nicht möglich, jedoch kann die Anlage durch Ausgleichsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden werden.



Ausschnitt Bayernatlas: Luftbild, ohne Maßstab

Die landwirtschaftlichen Flächen selbst haben keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Durch die Ortschaft „Tannenreuth“ verlaufen ausgewiesene Radwege. Ansonsten sind keine kartierten Freizeitwege im Bereich der Planung zu erkennen.

Der Standort weist außerdem eine technische Vorprägung auf. Die Straßenstrukturen, u.a. die naheliegende Kreisstraße HO 39, stellen die funktionale Erschließung des Landschaftsraumes sicher, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu dominieren. Östlich neben der Projektfläche läuft außerdem eine Mittelspannungsleitung. Das Vorhaben liegt außerdem unmittelbar angrenzend an eine Kläranlage.

Im östlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 390, Gemarkung Walpenreuth, befinden sich Gehölzstrukturen. Diese bleiben erhalten und werden durch weitere Strauchpflanzungen ergänzt, sodass sich langfristig eine durchgehende Heckenstruktur bildet.

## 6. Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung einer oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, gegebenenfalls wären die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Aus § 44 BNatSchG ergeben sich für besonders und streng geschützten Arten und europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot- und Verletzungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt beeinträchtigt. Es erfolgt kein Eingriff in vorhandene kartierte Biotope bzw. Gehölzstrukturen.

Es wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Der naturschutzfachliche Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, ~~10.09.2025~~21.01.2026) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Frei-flächen-Photovoltaikanlage Walpenreuth“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger europäischer Fledermaus- und Vogelarten auszugehen.

Für die europäischen Reptilien-, Fledermaus- und Vogelarten, die im bzw. im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fort-pflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bzw. bei Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.“

Die angesprochenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Umweltbericht weiter ausgeführt.

## 7. Vorhaben- und Erschließungsplanung

### 7.1 Erschließung

Die Erschließung aller Teilflächen erfolgt von dem zwischen der Teilflächen liegenden Weg auf Flurstück Nr. 392/1, Gemarkung Walpenreuth.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Erschließungswegen nur in absolut notwendigem Maß in sickerfähiger Ausführung zulässig.

### 7.2 Ver-/ Entsorgung

#### Wasserversorgung

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist nicht notwendig.

#### Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser

Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Baugebiet breitflächig zu versickern. Falls Erosionen und Abflussverlagerungen oder Abflussverschärfungen auftreten, sind diesen geeignete Maßnahmen wie z.B. Bepflanzung oder Rückhaltemulden entgegenzusetzen, so dass umliegende Grundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Schmutzwasser- bzw.- Kanalanschluss ist nicht erforderlich.

### **Strom-/Telekommunikationsversorgung**

Für die Anlagenüberwachung sind Signalkabel und ggf. Telekommunikationseinrichtungen vorgesehen.

### **Abfallwirtschaft**

Ist nicht erforderlich.

## **7.3 Beschreibung der Photovoltaikanlage**

Die Photovoltaik-Module werden fest aufgestellt und dürfen sich gegenseitig nicht beschatten, folglich sind der Konstruktionshöhe wirtschaftliche und einstrahlungsbedingte Grenzen gesetzt. Die zwischen und unter den Modulreihen liegende Fläche wird als extensives Grünland bewirtschaftet. Die Trägerkonstruktion besteht aus Stahlprofilen. Die Gründung erfolgt mittels Ramm- oder Schraubfundament.

Die notwendigen Technikräume werden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen aufgestellt. Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudedefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> betragen, die Höhe ist auf maximal 4,00 m beschränkt.

Die Bereiche zwischen den Modultischen und darunter werden in extensiv genutzt und ausgegärt, um eine Erhöhung der Artenvielfalt in der Fläche zu erreichen. Die eigentliche Modulfläche wird aus versicherungstechnischen Gründen mit einem Maschendrahtzaun umfriedet. Die maximale Höhe beträgt 2,50 m.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf nachtschwärmende Insekten und zur Vermeidung einer optischen Fernwirkung bei Nacht wird im Bebauungsplan eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage als unzulässig festgesetzt.

Die gesamte Anlage ist wartungsarm.

## **7.4 Rückbauverpflichtung**

Vereinbarungen über den Rückbau nach Aufgabe der Nutzung werden in einer gesonderten Vereinbarung (Durchführungsvertrag zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger) getroffen.

## **8. Begründung der Festsetzungen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Zulässig ist im Bereich des Sondergebietes die Errichtung von freistehenden Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Durch die Festsetzung einer Folgenutzung als landwirtschaftliche Fläche wird sichergestellt, dass die Fläche nach Ablauf der Nutzung wieder der Landwirtschaft zur Verfügung steht.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl definiert. Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet. Eine tatsächliche Bodenversiegelung erfolgt allerdings nur im Bereich der Technikgebäude und wird durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung wurde festgesetzt, dass die Modultische mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten zu verankern sind. Zur Vermeidung einer signifikanten Fernwirkung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 m für die Module und auf 4,00m für Gebäude beschränkt.

## 8.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Modultische und Gebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich aus den erforderlichen Abständen zu der Einfriedung der Anlage.

## 8.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Auch wenn die Errichtung von Gebäuden nur in geringem Umfang erforderlich wird, werden Festsetzung zur Dachgestaltung getroffen, die ein möglichst gutes Einfügen der Anlagen in die Umgebung sicherstellen sollen. Die Dachneigung wird auf maximal 30° begrenzt und es werden gedeckte Farben für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Aus den gleichen Gründen werden Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen, jedoch auf eine maximale Fläche von 5,0 m<sup>2</sup> sowie den Zufahrtsbereich beschränkt. Fahnenmasten sowie elektrische Werbeanlagen werden explizit ausgeschlossen.

## 8.5 Verkehrsflächen

Die Grundstückszufahrt erfolgt von bereits bestehenden angrenzenden Straßen und Flurwegen aus.

## 8.6 Einfriedungen

Zur Verminderung von negativen ökologischen Auswirkungen wird für die Einfriedung die Festsetzung getroffen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss. Die Begrenzung der Gesamthöhe auf maximal 2,50 m und Festsetzung der verwendeten Materialien dient zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

## 8.7 Boden- und Grundwasserschutz

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Abgrabung oder Aufschüttung auf eine Höhe von maximal 0,5 m begrenzt. Diese Festsetzung hält die Möglichkeit offen, geringfügige Unebenheiten auszugleichen, ohne eine zu starke Veränderung des Geländes zuzulassen. Zum Schutz des Bodens ist für Aufschüttungen gegebenenfalls ausschließlich inertes Material oder Aushubmaterial des Planungsbereiches zu verwenden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist aus ökologischen Gründen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig. Daher sind auch sämtliche Bodenbefestigungen einschließlich der Zufahrten in sickerfähiger Ausführung herzustellen.

## 8.8 Grünordnung, Natur und Landschaft

Durch Festsetzungen zur Pflege der Grünflächen innerhalb der Photovoltaikanlage (ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr von Mähgut, alternativ extensive Beweidung, Verbot von Düngemitteln und Pestiziden, Verwendung von regionalem Saatgut) soll eine extensive Pflege und Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland sichergestellt werden. Dies dient der weitgehenden Minimierung

von Eingriffen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume. Der Kompensationsbedarf und die Beschreibung der Gestaltungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht (Kapitel 2.3) zu entnehmen.

## **8.9 Artenschutz**

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind notwendig, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern bzw. die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Beschreibungen zur Herstellung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **8.10 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf den umliegenden Wegen, darf von den Modulen keine störende Blendwirkung ausgehen. Sollten sich nach Inbetriebnahme Blendwirkungen herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen ausgeführt werden. Der Zaun darf an der entsprechenden Stelle im notwendigen Maße erhöht werden.

Gemäß Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen: "Anhand der vom LfU ermittelten Schallleistungspegel ergibt sich, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) am Tag sicher unterschritten wird."

Aufgrund der Abstände der Wohnbebauung zur Vorhabenfläche werden die Werte der TA Lärm für ein Wohngebiet nicht überschritten. Es wird in den textlichen Hinweisen dennoch sicherheitshalber festgehalten, dass die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, bei nächstgelegenen Wohngebäuden, die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen müssen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf nachtschwärmende Insekten und zur Vermeidung einer optischen Fernwirkung bei Nacht wird im Bebauungsplan eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage als unzulässig festgesetzt. Außerdem ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

## F UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Fläche und weiterer Schutzgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung

Dem Markt Zell im Fichtelgebirge liegt ein Antrag der Firma Elite PV GmbH vor, auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 390, 398 und 399 (TF), Gmkg. Walpenreuth, auf landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich von Tannenreuth eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Der Markt Zell im Fichtelgebirge plant die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ gemäß § 9 BauGB in diesem Bereich zur Deckung des Bedarfs an Flächen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik) aus. Die Erschließung aller Teilflächen erfolgt über das Flurstück Fl.-Nr. 392/1, Gmkg. Walpenreuth.

Die Bundesregierung hat durch das Gesetz für Erneuerbare Energien (EEG) die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Nutzung der Photovoltaik geschaffen. Dies, aber auch die erkennbare Verschlechterung der Versorgung mit fossilen Energien, führt zunehmend zum Einsatz regenerativer Energien, insbesondere der Photovoltaik.

Die Modultische werden in Reihen angeordnet und freitragend ohne flächenhafte Fundamente, sondern lediglich mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten im Boden verankert. Das Gelände bzw. die Topografie unter den Tischen bleibt unverändert, da durch diese Montagetechnik die Unebenheiten der Bodenoberfläche ausgeglichen werden können.

Die Höhe der Module kann bis zu 3,50 m über dem Erdboden betragen. Die Module auf den Tischen werden rückseitig verkabelt, die einzelnen Modultische durch Erdverkabelung mit dem Technikraum verbunden.

Die Zu- und Abfahrten außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen auf bereits vorhandenen Straßen und Wirtschaftswege.

Die Bereiche zwischen den Modultischen und darunter bleiben ungenutzt und einer extensiven Grünlandpflege zugeführt.

Der betreffende Bereich wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik geändert. Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen:

Flurstück Fl.-Nr. 390, 398 und 399 (TF), Gmkg. Walpenreuth

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebiets beträgt ca. 2,34 ha.

Die eigentliche Modulfläche wird aus versicherungstechnischen Gründen mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von bis zu 2,50 m umfriedet.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung**

Im aktuellen EEG ist unter § 2 die besondere Bedeutung erneuerbarer Energien verankert worden. Demnach liegen *„die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen [...] im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“*

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Erneuerbare-Energien-Gesetz, das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Der Ausgleich potenziell unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt gemäß dem Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Das Landesentwicklungsprogramm sieht die Förderung von Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien vor.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und stellt im betreffenden Bereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik dar.

### **Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Fichtelgebirge“. Es liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000, ebenso wie keine biotopkartierten Flächen. An den Geltungsbereich grenzen keine Kartierungen der Biotopkartierung (Flachland) oder ABSP-Flächen an.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

#### 2.1.1 Umweltmerkmale

##### 2.1.1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Der Planungsbereich selbst besitzt als landwirtschaftlich genutzte Fläche keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es führen keine kartierten Freizeitwege (Wander- bzw. Radwege) an der Fläche vorbei.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen durch die Landwirtschaft.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

##### 2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potenzielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen. Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben. Ergänzende Kartierungen einzelner Transsekte in Bayern von JANNSEN und SEIBERT (1986) haben zu neuen Erkenntnissen geführt. Demnach würde sich im Planungsgebiet auf lange Sicht Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald entwickeln.

Im Planungsgebiet selbst liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000, ebenso wie keine biotopkartierten Flächen. An den Geltungsbereich grenzen keine Kartierungen der Biotopkartierung (Flachland) oder ABSP-Flächen an.

Die Fläche ist aufgrund des Status als landwirtschaftliche Fläche, geprägt durch die menschliche Nutzung. Die Vegetation der landwirtschaftlichen Nutzflächen setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf.

Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt beeinträchtigt. Es erfolgt kein Eingriff in vorhandene kartierte Biotope.

Es wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Der naturschutzfachliche Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, ~~10.09.2025~~21.01.2026) kommt zu folgendem Ergebnis:

- Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen fehlender Standorte im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden
- Die Artenschutzkartierung listet Funde für eine Bartfledermaus-Art (nicht weiter bestimmt) und die Zwergfledermaus für das nähere Umfeld um den Geltungsbereich auf.
- Auf der Fläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für saP-relevante Säugetierarten vorhanden oder das Verbreitungsgebiet streng geschützter Säugetierarten erreichen nicht das Planungsgebiet.
- Auf der Fläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für saP-relevante Amphibien-Arten vorhanden.
- Auf der Fläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für Fische vorhanden.
- Auf der Fläche und im näheren Umfeld sind Raupenfutterpflanzen für streng geschützte Tagfalter-Arten vorhanden (Großer Wiesenknopf), die Verbreitung streng geschützter Tagfalter-Arten (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) erreichen nicht das Planungsgebiet.

- Auf der Fläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate bzw. Raupenfutterpflanzen für Nachtfalter vorhanden.
- Auf der Fläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für Libellen, Käfer und Weichtiere vorhanden.

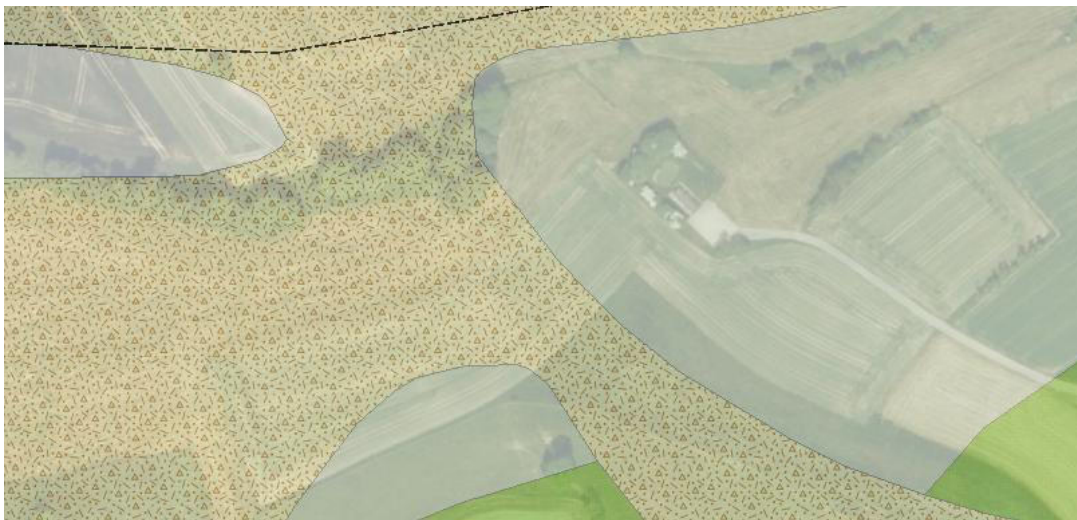
Die angesprochenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Umweltbericht, v.a. unter 2.3.1 und 2.3.3 und 2.3.4, weiter ausgeführt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Flächen mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

#### **2.1.1.3 Schutzgut Boden**

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D48 „Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge“ und in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) 394-A „West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges“.



*Auszug Umweltatlas Bayern: digitale Geologische Karte 1:25.000, ohne Maßstab*

In der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 ist für den östlichen Planungsbereich die geologische Einheit „Grauwacke-Tonschiefer-Wechselfolge (Bayerische Fazies)“ (beige; Gesteinsbeschreibung: Wechsellagerung von Grauwacke, feinkörnig, z. T. mittel- bis grobkörnig, grau und Ton- bis Silt-schiefer, feinsandig, siltig bis sandig gebändert, dunkelgrau, z. T. Gerölle, Olistholithe oder Gleit-schollen führend) verzeichnet. Für den westlichen Bereich (Schraffur ocker mit Symbolik) „Fließer-de oder Wanderschutt, pleistozän“, welche sich aus Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig auszeichnet.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist für den östlichen Teil der Planung der Boden „643: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm (Deckschicht) über (Kryo-)Sand- bis Lehmgrus (Diabastuff, Tuffit)“ und im westlichen Teilbereich „735: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-)Gruslehm (Hornblendegneis oder Amphibolit), selten Niedermoor aus Torf“ kartiert.



Auszug Bayernatlas: Bodenschätzung, ohne Maßstab

In der Bodenschätzungskarte ist für das Flurstück Nr. 390 die Klassifizierung SL5V 42/27 verzeichnet. Für das Flurstück Nr. 399 (TF) ergeben sich von Nord-Osten nach Süd-Westen folgende Angaben: LIIId3 35/35, LIIId2 41/36, LIIIId4 26/25 und LIIIId2 36/35. Das Flurstück Nr. 398 fällt in die Klassifizierung LIIIId2 36/35.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen und das Rückhaltevermögen für Schwermetalle werden auf Grundlage der Bodenschätzung und gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (2003) bewertet. Die Klassifizierung der Böden erfolgt dabei anhand des Klassezeichens der Bodenschätzung und den im Leitfaden enthaltenen Tabellen. Nachdem sich für die zuvor genannten Klassezeichen für das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen die Wertklassen 2 (gering), 4 (hoch), 4, 2, 2 und für das Rückhaltevermögen für Schwermetalle die Wertklassen 2, 3 (mittel), 4, 2, 3 ergeben, wird die gesamte Vorhabenfläche jeweils als mittel eingestuft.

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen von 25, 27, 35 und 36 deuten gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (2003) auf eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit hin. Die Böden sind aufgrund ihrer Standortbedingungen also nur gering zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte geeignet. Eine sehr hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen kann nicht abgeleitet werden.

Da es sich bei der Fläche für die Freiflächenphotovoltaikanlage um landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, ist der anliegende Boden anthropogen überprägt. Der natürliche Bodenaufbau ist in diesem Bereich demnach bereits beeinträchtigt.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten ist im Bereich der Planung nichts bekannt.

#### **2.1.1.4 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Laut Bayernatlas befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte lässt sich für den gewählten Standort keine Beeinflussung durch Wasser bzw. kein Hinweis auf Überschwemmungsgefahren ableiten. Diese Aussage reicht jedoch nicht aus, um eine Hochwassergefahr grundsätzlich auszuschließen.

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Es gibt Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutung infolge von Starkregen. Im Bereich der Flurstücke Nrn. 398 und 399 (TF), Gemarkung Walpenreuth, werden potentielle Fließwege mit starkem Abfluss bei Starkregen vermutet. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist jedoch sehr grob und kann in Real-

tät abweichen. Das Modell basiert auf einer rein topographischen Ermittlung und ist belastungsunabhängig, was heißt, dass kein definiertes Starkregenereignis mit bestimmter Dauer oder Intensität zu Grunde liegt. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten.

Das Grundwasser ist meist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Auf Flurstück Nr. 398 bzw. dem nordwestlichen Bereich von Flurstück Nr. 399 (TF) ist gemäß Umweltatlas mit wechselnden Bodenwasserverhältnissen zu rechnen. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.

#### **2.1.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die mittlere Lufttemperatur im Planungsbereich beträgt im Sommerhalbjahr zwischen 12 und < 13 °C und im Winterhalbjahr 1 bis < 2 °C. Im Sommerhalbjahr beträgt die mittlere Niederschlagshöhe etwa > 500 bis 550 mm, im Winterhalbjahr etwa > 500 mm bis 550 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat als landwirtschaftliche Nutzfläche eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch ohne Bezug zur Wohnbebauung. Eine Bedeutung für die Frischluftentstehung ist nicht zu erkennen.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

#### **2.1.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung**

Der Landschaftsausschnitt im Bereich der Vorhabenfläche zeigt eine kulturlandschaftlich geprägte Umgebung mit einem Wechsel aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldstrukturen und kleineren Siedlungsbereichen. Die Agrarflächen sind immer wieder durch Wirtschaftswege und Feldraine gegliedert und variieren in Zuschnitt und Größen, was auf unterschiedliche Nutzungen hinweist.

Bei der Vorhabenfläche selbst handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Südöstlich der Fläche befindet sich die Ortschaft „Tannenreuth“. Direkt östlich der Fläche grenzen die ersten Gebäude an. Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt in ca. 300 m die Ortschaft „Walpenreuth“ an. Die beiden Ortschaften sind über die Kreisstraße HO 39 verbunden.

Die umliegenden Waldflächen bilden grüne Strukturen, die als landschaftsprägende Elemente fungieren und zur Gliederung des Raumes beitragen. Sie bieten visuelle Rückzugsräume und erhöhen die landschaftsästhetische Qualität.

Die bestehenden Gehölzstrukturen und Höhendifferenzen aufgrund topographischer Unterschiede schirmen die Anlage bereits optisch ab. Ein gänztliches Verstecken ist nicht möglich, jedoch kann die Anlage durch Ausgleichsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen selbst haben keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Durch die Ortschaft „Tannenreuth“ verlaufen ausgewiesene Radwege. Ansonsten sind keine kartierten Freizeitwege im Bereich der Planung zu erkennen.

Der Standort weist außerdem eine technische Vorprägung auf. Die Straßenstrukturen, u.a. die naheliegende Kreisstraße HO 39, stellen die funktionale Erschließung des Landschaftsraumes sicher, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu dominieren. Östlich neben der Projektfläche läuft außerdem eine Mittelspannungsleitung. Das Vorhaben liegt außerdem unmittelbar angrenzend an eine Kläranlage.

Im östlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 390, Gemarkung Walpenreuth, befinden sich Gehölzstrukturen. Diese bleiben erhalten und werden durch weitere Strauchpflanzungen ergänzt, sodass sich langfristig eine durchgehende Heckenstruktur bildet.

#### **2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Im BayernAtlas sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Fläche bzw. in der nahen Umgebung verzeichnet. Das nächste Bodendenkmal liegt in ca. 1,2 km Entfernung.

### **2.1.1.8 Schutzgut Fläche**

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 2,34 ha Fläche der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Flächen für Photovoltaik sowie Flächen für Eingrünung umgewandelt. Die Fläche kann begrenzt weiterhin als extensive Grünlandfläche beziehungsweise als Schafweide genutzt werden.

Eine Vollversiegelung erfolgt nur in sehr geringem Umfang im Bereich der Technikgebäude.

### **2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter**

#### **2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Auswirkungen**

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage wird eine Fläche in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Es wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Der naturschutzfachliche Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, ~~10.09.2025~~[21.01.2026](#)) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Frei-flächen-Photovoltaikanlage Walpenreuth“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger europäischer Fledermaus- und Vogelarten auszugehen.

Für die europäischen Reptilien-, Fledermaus- und Vogelarten, die im bzw. im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fort-pflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bzw. bei Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.“

Die angesprochenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Umweltbericht, v.a. unter 2.3.1 und 2.3.3 und 2.3.4, weiter ausgeführt.

Durch die Umwandlung in extensiv bewirtschaftetes Grünland sowie die Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren bzw. abschnittsweise die Neuanlage von Heckenstrukturen ist insgesamt von einer Verbesserung der Funktion der Fläche für den Arten- und Biotopschutz auszugehen.

Durch die geplante Entwicklung von Extensivgrünland werden zusätzlich neue Biotopstrukturen geschaffen.

Es erfolgt kein Eingriff in kartierte Biotope oder sonstige hochwertig eingestuft Flächen.

Während der Bauphase kann es durch die vom Baubetrieb ausgehenden Störwirkungen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume und zur Meidung der Flächen kommen, diese sind jedoch zeitlich beschränkt.

Durch die auftretenden teilweisen Verschattungseffekte sowie den unterschiedlichen Niederschlagsanfall ist langfristig eine differenzierte Ausbildung in der Vegetationszusammensetzung zu erwarten, die zu einer weiteren Auffächerung des Lebensraumspektrums führt. Durch gezielte Pflegemaßnahmen können diese zusätzlich unterstützt werden.

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtschwärmende Insekten wird eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage als unzulässig festgesetzt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Säugetieren durch die Errichtung der notwendigen Umzäunung des Geländes wird festgesetzt, dass die Unterkante des Zaunes entsprechend der Geländetopografie mindestens 15 cm über für Kleintiere durchlässig auszuführen ist.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in der Zusammenschau gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

#### 2.2.1.2 Schutzgut Boden

##### Auswirkungen

Vor allem bei feuchten Witterungsverhältnissen kann es durch die Befahrung der Fläche während der Bauphase zu stellenweisen Bodenverdichtungen kommen. Als vorbereitende Maßnahme, bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird, wird die Etablierung von Grünland mit einer möglichst bodendeckenden, stabilen und tragfähigen Grasnarbe empfohlen. Zur Herstellung der Kabelgräben wird Boden ausgehoben und zwischengelagert. Dauerhafte Bodenumlagerungen, also Abgrabungen oder Aufschüttungen werden im vorliegenden Fall nicht notwendig, die Modultische an den Geländeverlauf angepasst werden.

Auf Grund der gewählten Ausbildung der Modultische ohne flächenhafte Betonfundamente wird der dauerhafte, über die Bauphase hinausgehende Eingriff minimiert. Es erfolgt lediglich eine geringflächige Bodenverdrängung, keine Versiegelung. Lediglich im Bereich des Technikraumes erfolgt eine Versiegelung des Bodens, die auf Grund der geringen Dimensionierung jedoch vernachlässigt werden kann.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien nicht zu vermeiden, da ausreichend große versiegelte Flächen oder Konversionsflächen nicht zur Verfügung stehen. Der Markt Zell im Fichtelgebirge kommt in seiner Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Sicherstellung der Versorgung mit erneuerbaren Energien den betroffenen Belangen überwiegt. Nach § 2 EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

Die ausschließliche Nutzung als Dauergrünland, mit einer geschlossenen dichten Grasnarbe, fördert die Durchwurzelung des Bodens und reduziert damit Erosionsgefahren. Mit der Nutzung als Extensivgrünland reduziert sich außerdem der Maschineneinsatz, wodurch Verdichtungen durch schwere Maschinen vermieden werden.

Bei der Verwendung von verzinkten Stahlprofilen zur Verankerung der Modultische kann es grundsätzlich zum Abtrag von Zink und Anreicherung im Boden kommen. Zum Thema Zinkeintrag schreibt fachliche Oberbehörde für Wasserwirtschaft, das Landesamt für Umwelt Bayern: „In der ungesättigten Bodenzone dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen einen Einsatz von verzinkten Stahlprofilen. Da die vertikale Sickerströmung parallel zu ihnen verläuft, bleiben Lösungsprozesse und -mengen sehr begrenzt, und die ohnehin geringere Benetzung mit Sickerwasser wird durch die Abschirmwirkung der Solarmodultische weiter gemindert. Der Eintrag von

Zink über das Sickerwasser wird daher zu keinen relevanten Verunreinigungen des Grundwassers führen“ (Merkblatt Nr. 1.2/9 (2013) S. 9).

Risikofaktoren, die zu erhöhtem Zinkeintrag führen, sind niedrige pH-Werte (<6) im Boden, Stau- und Grundwassereinfluss oder ein hoher Salzgehalt im Boden. Keiner dieser Risikofaktoren ist erfüllt. Dennoch wird geregelt, dass bei einer Gründung im Grundwasserbereich auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten ~~oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden ist~~.

Zudem werden die Flächen zukünftig den Festsetzungen entsprechend weder gedüngt noch mit Pestiziden o.ä. behandelt.

### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der sehr geringen Versiegelung und der vorhandenen Beeinträchtigung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **2.2.1.3 Schutzgut Wasser**

##### **Auswirkungen**

Mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut ist bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu rechnen. Als anlagebedingte Wirkungen ist die Flächenversiegelung und die Überdeckung von Teilbereichen durch die Module zu nennen. Aufgrund der Neigung der Module kann das auftreffende Niederschlagswasser unmittelbar ablaufen und zwischen den Modulen abtropfen. Eine Versickerung erfolgt damit großflächig über eine geschlossene Pflanzendecke im gesamten Planungsbereich, so dass kein Eingriff in den vorhandenen Wasserhaushalt entsteht. Dank der ausschließlichen Nutzung als Dauergrünland wird die Wasserspeicherung im Boden, im Vergleich zu der bisher intensiv genutzten Ackerfläche, begünstigt. Die dichte Grasnarbe fördert die Durchwurzelung des Bodens und reduziert damit Erosionsgefahren.

Da die Module ohne Fundamente im Boden verankert werden, entsteht auch hier keine nennenswerte Versiegelung. Lediglich die notwendigen Technikraum- und/oder Geräteräume stellen eine Versiegelung des Bodens dar und müssen mit entsprechenden Wasserableitvorrichtungen ausgestattet werden. Da diese Gebäude jedoch nur kleinflächig nötig und möglich sind, entstehen auch hieraus keine nennenswerten Einschränkungen. Es erfolgt nur ein Minimum an Versiegelung. Abgrabungen sind auf maximal 0,5 m beschränkt. Beeinträchtigungen für Grundwasserneubildung sowie Regenrückhalt können deshalb praktisch ausgeschlossen werden.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Planung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **2.2.1.4 Schutzgut Luft und Klima**

##### **Auswirkungen**

Während der Bauphase kann es witterungsbedingt zeitweise zu Staubemissionen kommen.

Die anlagebedingten Auswirkungen sind im Zusammenhang mit der bereits beim Schutzgut Boden und Wasser genannten Versiegelungen und Verschattungseffekten zu sehen. Da kaum Versiegelung erfolgt, findet praktisch keine Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten statt. Die aufgeständerte Bauweise verhindert Kaltluftstau.

Der differenzierte Wechsel von beschatteten und unbeschatteten Bereichen führt lediglich zu einem kleinräumigen Wechsel des Mikroklimas, großräumige Auswirkungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Der kleinklimatische Wechsel führt jedoch zu einer differenzierten Lebensraumbildung und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt auf der Fläche.

Auf Grund der Größenordnung des Baugebiets sind keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

In der Gesamtbilanz wird das Schutzgut Luft und Klima durch die Errichtung der geplanten Photovoltaikanlage positiv beeinflusst, da die Freisetzung von schädlichen Klimagasen, wie sie bei der konventionellen Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe entstehen, verringert wird.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Planung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.2.1.5 Fläche**

##### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene Aufstellung des Bauleitplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Geltungsdauer des Bebauungsplanes im Anspruch genommen. Da die Nutzung als Sondergebiet jedoch zeitlich begrenzt ist, ist dieser Verlust nicht dauerhaft. Die Bereiche unter der Anlage werden zudem weiterhin als extensives Grünland gepflegt **oder zur Beweidung herangezogen**. Aus agrarpolitischer Sicht ist die Überplanung begrenzter Flächen mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen zielführend, um damit bestehende Biogasanlagen zu ersetzen und durch die erheblich höhere Flächeneffizienz bisher für die Produktion von Energiepflanzen gebundene Flächen wieder für die Nahrungsmittelproduktion zu gewinnen.

Nach Rückbau der Anlage stehen die Flächen wieder für die Landwirtschaft oder andere Nutzungen zur Verfügung.

### **Ergebnis**

Auf Grund der zeitlichen Begrenzung der Inanspruchnahme ist mit insgesamt gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen. Diese werden nach Rückbau der Anlage vollständig zurückgenommen.

#### **2.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

#### **2.2.1.7 Schutzgut Landschaft und Erholung**

##### **Auswirkungen**

Als anlagebedingte Wirkung hat die Errichtung einer Photovoltaikanlage eine gewisse Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Planungsumgriff zur Folge.

Die Vorhabenfläche ist von bestehenden Strukturen bzw. topographischen Gegebenheiten abgeschirmt, eine optische Fernwirkung kann nicht für alle Bereiche ausgeschlossen werden. Ein gänzliches Verstecken der Anlage ist nicht möglich, jedoch kann die Anlage durch Ausgleichsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden werden. Für das Landschaftsbild sind vor allem Bereiche relevant, die in Blickbeziehung zu Ortschaften oder bedeutenden Freizeitwegen stehen. An den entsprechenden Seiten ohne bestehende Eingrünung werden Ausgleichsmaßnahmen zur Einbindung der Anlage (z. B. durch standortgerechte Eingrünung) für das Landschaftsbild erforderlich. Eine Eingrünung mit Heckenstrukturen in allen Randbereichen würde sich jedoch negativ auf die Wiesenbrüter auswirken. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Bearbeiter des beiliegenden saP die Eingrünung nur für Teilflächen umgesetzt. Damit kann die Kulissenwirkung für Wiesenbrüter ausreichend vermieden werden und die artenschutzrechtlichen Belange bleiben gewahrt. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen.

Zur Vermeidung einer optischen Fernwirkung bei Nacht wird eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage als unzulässig festgesetzt.

## **Ergebnis**

Aufgrund der Lage sind unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung durch die Planung nur mittel erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine Natura-2000 Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich einem Abstand von ca. 750 Meter. Die Planung hat keine Auswirkung auf dieses Gebiet.

### **2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Auswirkung**

Bei der Ausweisung von Sondergebieten (für Photovoltaik) im Umfeld bestehender Siedlungen ist in der Regel eine gewisse Auswirkung auf die dort lebende Bevölkerung gegeben. Meist entstehen nachteilige Auswirkungen in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild behandelt.

Beeinträchtigung von Siedlungsbereichen durch den Betrieb der Anlage wie Lärm, Erschütterung, oder Schwingungen sind auf Grund der Anlagenausführung und der angewandten Techniken nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Lärmemissionen entstehen auf Photovoltaikanlagen nur durch die verwendeten Transformatoren. Diese sind jedoch so gering, dass eine Belastung der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

Baubedingt kann es durch die Bebauung kurzzeitig zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Beeinträchtigungen entstehen gegebenenfalls auf das Landschaftsbild. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild getrennt behandelt.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **Auswirkungen**

Auch wenn derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern. Da es sich bei der zu bebauenden Fläche um bereits von Landwirtschaft überprägte Flächen handelt und Abgrabungen im Bebauungsplan auf 0,50 m begrenzt werden, ist in dieses Risiko jedoch sehr gering.

Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

**2.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Förderung von erneuerbaren Energien, wie im vorliegenden Fall der Solarenergie trägt grundsätzlich zum Klimaschutz bei. Durch die Nutzung von Sonnenstrom wird kein klimaschädliches CO<sub>2</sub> produziert und in der Gesamtbilanz die Reduktion von Emissionen erreicht.

Abfälle oder Abwässer fallen durch die Nutzung der Anlage nicht an.

**2.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Da die vorliegende Planung zum Ziel hat, Baurecht für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen, trägt sie wesentlich zur Nutzung erneuerbaren Energien bei.

**2.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die nördlichen Randbereiche ragen in die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“. Diese zieht sich entlang des nördlich liegenden Tannenreuther Bachs. In die in diesem Bereich vorhandenen landschaftsprägenden Baum- und Strauchgruppen erfolgt kein Eingriff, die Strukturen bleiben erhalten und werden sogar abschnittsweise ergänzt.

Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt.

**2.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Nutzung der Fläche als Photovoltaikanlage entstehen keine Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von der Anlage keine Luftemissionen ausgehen. Das geplante Vorhaben steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität somit nicht entgegen.

**2.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

**2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Der Ausgleich potenziell unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt gemäß dem Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

### 2.3.1 Vermeidung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Bundesnaturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft umfassend gesetzlich geregelt. Darunter fällt auch das Vermeidungsgebot nach §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG, nach welchem der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Diese Forderung einer vorausschauenden Planung gewährleistet langfristig nachhaltige Entwicklungen.

Im Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung werden für eine vorausschauende Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zunächst folgende grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen genannt:

#### Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (Ausschluss- und Restriktionsflächen)
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z. B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben
- Keine Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Anlagenfläche
- Eine ausreichende Durchlässigkeit der Anlage für Tiere wird sichergestellt durch \*
  - mindestens 15 cm Abstand des Zauns zum Boden (einschl. Pflege) bzw. anderweitige Zäunungen, durch die dieselbe Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann
  - Einbau von Durchlasselementen in die Zäunung für Großsäuger unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Spezifika der Anlage
  - bei Anlagenstandorten, die für Wanderbeziehungen von Großsäugern (z.B. Wildwechsel) von besonderer Bedeutung sind, und wenn die Anlagen an mindestens einer Seite eine Seitenlänge von mehr als 500 Metern aufweisen ggf. Bereitstellung von Wildkorridoren

In Gebieten, in denen Säugetiere, insbesondere Weidetiere wie Schafe, vor den Gefahren des Wolfs zu schützen sind, ist in Abweichung zu diesen Hinweisen auf eine wolfsabweisende Bauausführung zu achten (vgl. Ministerialschreiben vom 02.02.2024 zu wolfsabweisende Zäunung bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Aktenzeichen 62e-U8645.0-2018/36-55]

Aufbauend auf der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der vorliegenden Planung wird im Speziellen, aufgeteilt nach Schutzgütern, geprüft, ob und inwiefern voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden werden können. Vermeidungsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich zu sichern (z. B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert im Rahmen der Eingriffsregelung zu bewerten.

#### 2.3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wird festgesetzt, dass sich der Zaun mindestens 15 cm über dem Gelände für Kleintiere durchlässig zu gestalten ist. Dadurch wird eine Durchlässigkeit für Tiere wie Igel, Feldhase, Marder und andere erreicht, die zum Beispiel von Greifvögeln erbeutet werden. Durch die Anhebung der Zaununterkante wird die Zerschneidung des Lebensraumes für diese Tierarten vermieden.

Unter den Photovoltaikmodulen wird artenreiches, extensiv genutztes Grünland entwickelt, so dass zu erwarten ist, dass sich der Artenreichtum im Vergleich zur momentanen, intensiven Nutzung erhöht. Näheres zur Pflege wird unter Punkt 2.3.3 – Landschaftspflegerische Maßnahmen erläutert.

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtschwärmende Insekten wird eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage als unzulässig festgesetzt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden außerdem in der beiliegenden saP genannt und der Vollständigkeit halber noch einmal aufgeführt:

- **„1: Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen.“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 8.1 Vermeidungsmaßnahmen V2.
- **„2: Entwicklung von artenreichem, mäßig extensiv genutzten Grünland“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 8.1 Vermeidungsmaßnahme V1.
- **„3: Entwicklung einer Hecke“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 8.1 Ausgleichsmaßnahme A1.
- **„4: Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aV1.
- **„5: Vorsorgliche Vergrämung von bodenbrütenden Feldvögel“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aV2.
- **„6: Schutz der bestehenden Gehölze“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aV3.
- **„7: Einfriedungen“**  
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 6. Einfriedung.

#### **2.3.1.2 Schutzgut Boden**

Durch die vorgesehene Verankerung der Modultische im Boden wird ein Eingriff in den Boden weitestgehend verringert.

Auf der Vorhabenfläche ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht zulässig. Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

#### **2.3.1.3 Schutzgut Wasser**

Die zuletzt genannten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden reduzieren auch mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Durch die direkte, breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert.

#### **2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung der notwendigen Technikgebäude verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Eingrünung am Rand des Sondergebietes wird die Anlage in die Landschaft integriert. Durch das Verbot einer dauerhaften Beleuchtung der Anlage wird eine optische Fernwirkung bei Nacht vermieden.

#### **2.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die Luft und Klimaverhältnisse werden durch die Anlage der Photovoltaikanlage nicht negativ beeinträchtigt. Es erfolgt sogar eine Verbesserung durch Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

### **2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen**

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfolgt gemäß dem Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, werden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen im genannten Schreiben spezifische Hinweise gegeben. Diese tragen den Besonderheiten von PV-Freiflächenanlagen Rechnung und gelten deshalb ausschließlich für Bauleitplanverfahren zu PV-Freiflächenanlagen.

Das Hinweispaper versteht sich als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Es wird den Gemeinden

zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden. Ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt, denn die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517) gelten mangels Regelungskompetenz Bayerns für die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung nicht.

### 2.3.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und die dafür erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden grundsätzlich getrennt voneinander ermittelt.

#### a. Naturhaushalt

Gemäß dem aktuellen Hinweispapier zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stand 05.12.2024) kann bei Einhaltung einer Reihe von Maßgaben bei der Detaillierung der Photovoltaikanlage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes weitgehend oder sogar vollständig vermieden werden können.

Es werden zwei Szenarien des sogenannten vereinfachten Verfahrens benannt, bei denen auf Ausgleichsflächen, also insbesondere auf die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen, verzichtet werden kann. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vorliegt, da bestimmte Voraussetzungen bzw. Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen vorliegen.

Voraussetzung dafür, dass das vereinfachte Verfahren angewandt werden kann, ist die Einhaltung folgender Vorgaben:

| Vorgaben für das vereinfachte Verfahren                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Umsetzung                                                      |                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ja                                                             | nein                                                           |
| Der Ausgangszustand der Anlagenfläche (= Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung)                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>gehört gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen und hat einen Grundwert von <math>\leq 3</math> Wertpunkten</li> </ul>                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/><br>Nicht<br>ausschließlich | <input checked="" type="checkbox"/><br>Nicht<br>ausschließlich |
| und                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                |                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hat im Übrigen für die Schutzgüter des Naturhaushalts nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.</li> </ul>                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/>                            | <input type="checkbox"/>                                       |
| Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine PV-Freiflächenanlage, für die folgendes gilt:                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                |                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Ost-West ausgerichteten Anlagen mit satteldachförmiger Anordnung der Modultische, bei der die von den Modulen in Anspruch genommene Grundfläche (Projektionsfläche) mehr als 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche) in Anspruch nimmt und</li> </ul> | <input checked="" type="checkbox"/>                            | <input type="checkbox"/>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Gründung der Module mit Rammpfählen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/>                            | <input type="checkbox"/>                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden: 80 cm.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/>                            | <input type="checkbox"/>                                       |

Liegen diese Voraussetzungen vor, werden wie bereits erwähnt zwei Anwendungsfälle geprüft, in denen von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ausgegangen wird und demnach kein Ausgleichsbedarf entsteht.

Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen nur für einen Teilbereich der Fläche (Ackerfläche) vor, da für den restlichen Bereich ein Ausgangszustand von  $> 3$  WP kartiert wurde. Die sonstigen Voraussetzungen wären gegeben.

#### Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Da die Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren im vorliegenden Fall nur in Teilbereichen vorliegen ist der Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt rechnerisch zu ermitteln. Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft (Eingrünungsmaßnahmen) können unabhängig davon zusätzlich erforderlich werden. Diese werden im Anschluss separat ermittelt.

Die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs erfolgt grundsätzlich nach der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021), jedoch unter Berücksichtigung der im Hinweisschreiben zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 benannten Abweichungen.

Dabei wird als Eingriffsfläche die Fläche des Geltungsbereiches ohne Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen angenommen, also die Fläche innerhalb des Zaunes.

Für die Bestimmung des Ausgangszustands der Eingriffsfläche sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zu erfassen.

Für BNT geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, wie sie hier vorliegen wird der Beeinträchtigungsfaktor als Verhältniszahl der **Projektionsfläche** zur **Anlagenfläche** angenommen.

**Beeinträchtigungsfaktor = Projektionsfläche / Anlagenfläche.**

**Projektionsfläche** = senkrechte Projektion der Aufständerung mit Modulen auf den Boden

**Anlagenfläche** = Fläche der PV-Anlage einschließlich potentiell zugehöriger Eingrünung, entspricht dem Geltungsbereich

Im vorliegenden Fall beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 0,6.

Der Ausgleichsbedarf ist um „die durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erreichbare Vermeidung über die Anpassung des Planungsfaktors, die bis zu 100 % betragen kann, zu reduzieren“ (S. 7). Dementsprechend besteht bei entsprechender Begründung, anders als im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021, keine Begrenzung des Planungsfaktors auf maximal 20 %. Der Planungsfaktor für Bauleitplanverfahren von PV-Freiflächenanlagen bewegt sich daher in einem Wertebereich von 0 – 100 % und ist verbal-argumentativ anhand von Maßnahmen und den örtlichen Gegebenheiten zu begründen und angemessen zu wählen.

Die folgenden ausgewählten ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zur Anrechnung des Planungsfaktors orientieren sich an dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (2014), an dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) sowie an dem Hinweisschreiben „Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung“ in Bezug auf Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (05.12.2024).

Die aufgelisteten Maßnahmen werden mit unterschiedlichen Gewichtungen, je nach Wertigkeit und deren Wirkungsgrad im Plangebiet, (vgl. prozentuale Bewertung) zur Anrechnung an den Planungsfaktor herangezogen. Da die Gestaltung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen individuell, je nach Standort, Ausgangszustand der Fläche und Ausprägung der Anlage, im Einzelfall zu bewerten und zu bestimmen ist, gibt es mehrere Möglichkeiten durch unterschiedliche Kombinationen der Gestaltungsmaßnahmen einen Planungsfaktor bis zu 100 % zu erzielen. Bei Umsetzung aller genannten Maßnahmen kann ein Planungsfaktor > 100 % entstehen. Da der Planungsfaktor in einem Wertebereich von 0 – 100 % gedeckelt ist, handelt es sich hier zwar um eine Überkompensation an Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, diese können und werden jedoch nicht über den vorgeschriebenen Höchstwert einberechnet.

| Ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zur Anrechnung des Planungsfaktors                                                                                                                      | Umsetzung                           |                          | Prozentuale Bewertung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                      | ja                                  | nein                     |                       |
| eine ausreichende Durchlässigkeit der Anlage für Tiere, z. B. durch mindestens 15 cm Abstand des Zauns zum Boden und/oder Einbau von Durchlasselementen und/oder Berücksichtigung von Wildkorridoren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -10                   |

|                                                                                                                                                                                           |                                     |                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----|
| Beanspruchte Grundfläche (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,6$                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -15 |
| Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -5  |
| Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, bzw. lokal gewonnenen Mähgut                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -15 |
| keine chemischen Reinigungsmittel, wenn erforderlich nur biologisch abbaubar                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -5  |
| keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -5  |
| 1- bis 2- schürige Mahd mit Entfernung des Mahdguts oder/auch standortangepasste Beweidung als Portionsweide                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -15 |
| Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -5  |
| Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung und Verbot einer dauerhaften Beleuchtung der Anlage                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -5  |
| Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | -5  |
| Bereitstellung von Sonderstrukturen wie z. B. Totholzhaufen, Steinschüttungen, Offenbodenstandorte und Flachwassertümpeln auf beweideten Flächen bzw. im Bereich größerer, offener Wiesen | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -10 |
| Sukzession auf Teilflächen der Anlage (z. B. zur Förderung von Reptilien und Amphibien) zulassen (z. B. Vertiefungen zur Ansammlung von Wasser)                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -10 |
| Installation von Spezialnisthilfen z. B. für Vögel, Fledermäuse oder Insekten und/oder Bienenburgen                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -5  |
| Begrünung von Fassaden und/oder Zäunen mit gebietsheimischen, ausdauernden Kletterpflanzen                                                                                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -5  |
| Dauerhafte Begrünung von Flachdächern                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | -5  |

Daher wird im vorliegenden Fall zur Reduzierung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs grundsätzlich der Planungsfaktor von - 70 % als gerechtfertigt angesehen.

**Für den Teilbereich der Planung, für den die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben wären (Acker), wird abweichend davon ein Planungsfaktor von 100% angesetzt, so dass für diese Flächen analog zum vereinfachten Verfahren kein Ausgleichsbedarf verbleibt.**

| Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume                  |                          |                |                         |                |                       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| Bezeichnung                                                       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bewertung (WP) | Beeinträchtigungsfaktor | Planungsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)                              | 15.606,28                | 2              | 0,6                     | -100 %         | 0                     |
| Mäßig extensiv bis extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) | 4.475,56                 | 6              | 0,6                     | -70 %          | 4.834                 |
|                                                                   |                          |                |                         |                |                       |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b> | <b>4.834</b> |
|------------------------------------|--------------|

## **b. Schutzgut Landschaftsbild**

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ in Abhängigkeit der konkreten örtlichen Verhältnisse ermittelt.

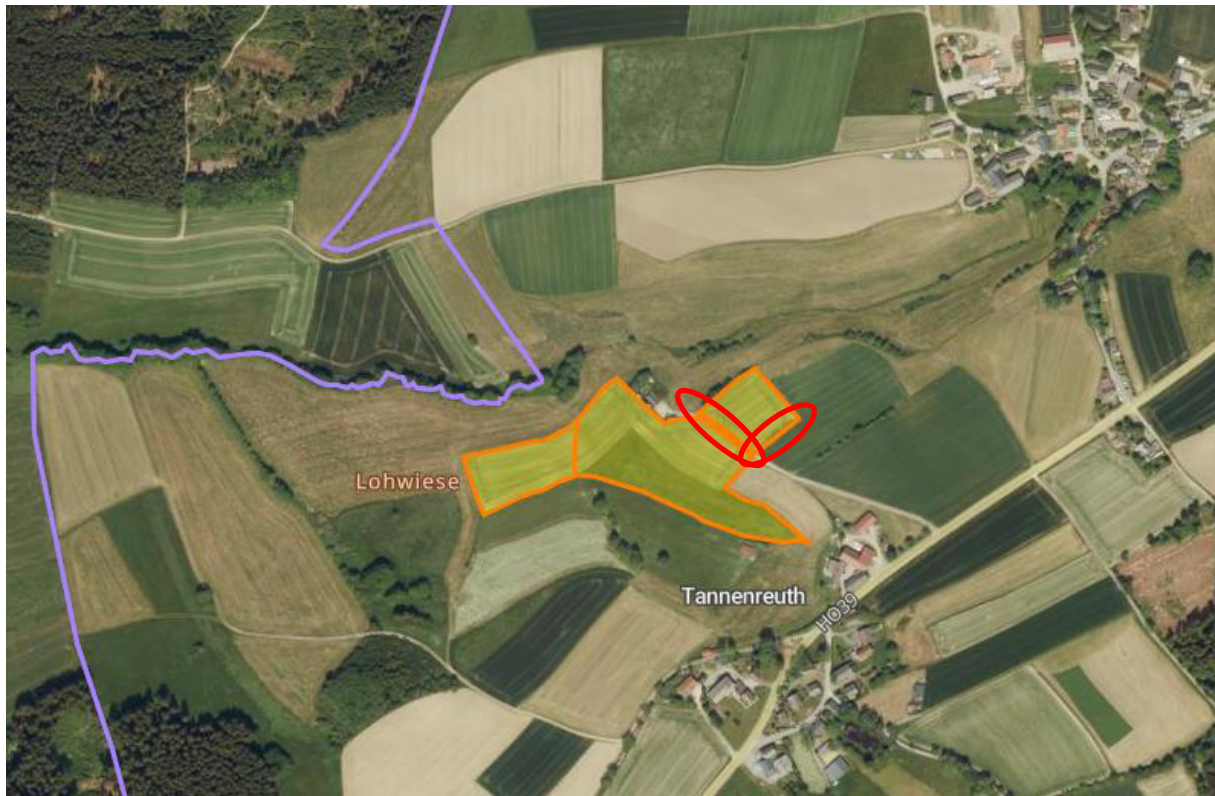
Die entscheidenden Kriterien für das Ausmaß an erheblichen Beeinträchtigungen sind der Wirkraum, der durch die Sichtbarkeit der Anlage in der Landschaft (Fern- und Nahsicht) bestimmt wird und der naturschutzfachliche Wert des Schutzguts Landschaftsbild in diesem Wirkraum unter Einbezug etwaiger Vorbelastungen. Diese Beeinträchtigungen gilt es so weit wie möglich zu vermeiden, dafür ist die Standortwahl das zentrale Instrument. Grundsätzlich ist die Standortwahl daher unter Beachtung der ausschließenden bzw. einschränkenden Kriterien zu treffen.

Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach Art und Umfang der beeinträchtigten Funktionen des Landschaftsbildes.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach Beendigung der Nutzung die Photovoltaikanlage vollständig rückzubauen ist, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lediglich temporär besteht und es nicht „dauerhaft“ zerstört wird.

Ein gänzliches Verstecken der Anlage ist oft nicht möglich, jedoch kann die Anlage durch Ausgleichsmaßnahmen in den Landschaftsraum eingebunden werden. Für das Landschaftsbild sind vor allem Bereiche relevant, die in Blickbeziehung zu Ortschaften oder bedeutenden Freizeitwegen stehen. An den entsprechenden Seiten ohne bestehende Eingrünung werden Ausgleichsmaßnahmen zur Einbindung der Anlage (z. B. durch standortgerechte Eingrünung) für das Landschaftsbild erforderlich.

Ansonsten ist die Vorhabenfläche von bestehenden Strukturen bzw. topographischen Gegebenheiten abgeschirmt. Eine Eingrünung mit Heckenstrukturen in den Randbereichen würde sich negativ auf die Wiesenbrüter auswirken. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Bearbeiter des beiliegenden saP die Eingrünung nur für Teilflächen umgesetzt (rote Umrandung). Im vorliegenden Fall betrifft das die an den Weg 392/1, Gemarkung Walpenreuth, angrenzenden Flächen sowie den östlichen Randbereich von Fl.-Nr. 390, Gemarkung Walpenreuth. Die restliche Fläche wird mittels Saumstrukturen und Staudenfluren eingegrünt. Damit kann die Kulissenwirkung für Wiesenbrüter ausreichend vermieden werden.



Ausschnitt Luftbild: Ausgleichsbedarf Landschaftsbild

### 2.3.2.2 Bewertung des Ausgleichs

#### a. Naturhaushalt

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume |                                    |                                                        |                |                                    |                             |                |                    |                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| Maßnahmen Nr.                                                     | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |                                                        |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |                             |                | Ausgleichsmaßnahme |                 |                       |
|                                                                   | Code                               | Bezeichnung                                            | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung                 | Bewertung (WP) | Fläche (m²)        | Aufwertung (WP) | Ausgleichsumfang (WP) |
| <b>A1</b>                                                         | A11                                | Intensiv bewirtschaftete Äcker                         | 2              | B112                               | Mesophiles Gebüsch / Hecken | 10             | 935,56             | 8               | 7.484                 |
|                                                                   | B13                                | Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüsch | 6              | B112                               | Mesophiles Gebüsch / Hecken | 10             | 110                | 4               | 440                   |
| Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten                             |                                    |                                                        |                |                                    |                             |                |                    |                 | 7.924                 |
| <b>Bilanzierung</b>                                               |                                    |                                                        |                |                                    |                             |                |                    |                 |                       |
| Summe Ausgleichsumfang                                            |                                    |                                                        |                |                                    |                             | 7.924 WP       |                    |                 |                       |
| Summe Ausgleichsbedarf                                            |                                    |                                                        |                |                                    |                             | 4.834 WP       |                    |                 |                       |
| Differenz                                                         |                                    |                                                        |                |                                    |                             | 3.090 WP       |                    |                 |                       |

Nach Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und –umfangs verbleibt gemäß der Bilanzierung ein Überschuss. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden unter Punkt 2.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 8.1 aufgenommen. Die

notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.

## **b. Schutzgut Landschaftsbild**

Der Ausgleichsbedarf zum Landschaftsbild bemisst sich nach Art und Umfang der beeinträchtigten Funktionen des Landschaftsbildes. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild können zugleich als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume angerechnet werden, sofern sie die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine Eingrünung mit Heckenstrukturen bzw. Einzelgehölzen an den als Maßnahmen A1 markierten Bereichen vorgesehen. Eine Eingrünung mit Heckenstrukturen in allen Randbereichen würde sich jedoch negativ auf die Wiesenbrüter auswirken. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Bearbeiter des beiliegenden saP die Eingrünung nur für Teilflächen umgesetzt. Damit kann die Kulissenwirkung für Wiesenbrüter ausreichend vermieden werden und die artenschutzrechtlichen Belange bleiben gewahrt.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt beziehungsweise neugestaltet. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild können mit den umgesetzten als ausgeglichen angesehen werden.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden unter Punkt 2.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 8.1 aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.

## **2.3.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

### **2.3.3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V1: Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage**

Derzeitige Nutzung/ Bestand: Acker, intensiv bewirtschaftet; Grünland

Entwicklungsziel:       extensiv genutztes, artenreiches Grünland  
                                  Artenanreicherung des Gebiets

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln bzw. zu erhalten. Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland), mind. 30 % Kräuteranteil, oder Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen. Das Saatgut ist streifenweise maschinell einzubringen.

Die Pflege des Grünlandes innerhalb der PV-Anlage erfolgt durch ein- bzw. zweischürige Mahd (Einsatz von insektenschonenden Mähwerkzeugen, Schnitthöhe mind. 10 cm, nicht vor dem 01.07.15.06.). Das Mahdgut ist abzufahren. Mulchen ist nicht zulässig.

Alternativ ist unter Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine extensive Beweidung, zum Beispiel mit Schafen, mit max. 0,7 GVE/ha zulässig. Es sind zwei bis vier Weidegänge durchzuführen. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

Damit wird sichergestellt, dass Vogelarten, die ihre Nester am Boden anlegen, durch die Mahd nicht bei der Brutausübung beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist die beschriebene Grünlandpflege beziehungsweise -bewirtschaftung erforderlich, um langfristig eine Verbuschung zu verhindern und einen Nährstoffentzug zu erreichen.

Auf dem gesamten Grünland innerhalb der Photovoltaikanlage ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden grundsätzlich untersagt.

**V2: Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur**

Entwicklungsziel: Artenanreicherung des Gebiets

Herstellung:

Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung. Bei der Ansaat ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ mit mindestens 50 % Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist eine Mähgutübertragung von nahegelegenen, artenreichen Wiesen zugelassen.

Pflege:

Zur Vermeidung von Verbuschung werden die Staudenfluren/Säume ~~alle zwei Jahre~~jährlich im Herbst mit insektenschonendem Mähwerk (Balkenmäher, Messerbalken) gemäht, mit Abfuhr des Mähgutes. Dabei werden jährlich alterierend 50 % der Fläche belassen (Insektenschutz). Alternativ ist unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Beweidung mit maximal 0,7 GVE/ha möglich. Mulchen und der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

**V3:** Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, Japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

**2.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Nachdem Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild zugleich als Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt angerechnet werden können, wird bei der Beschreibung der Maßnahmen nicht weiter zwischen Maßnahmen für das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt unterschieden. Beide Bereiche gelten mit folgenden Maßnahmen als abgegolten:

**A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung**

Entwicklungsziel: Einbindung der Anlage in die Landschaft mittels standortgerechter Gehölzstrukturen

Artenanreicherung des Gebiets

Herstellung:

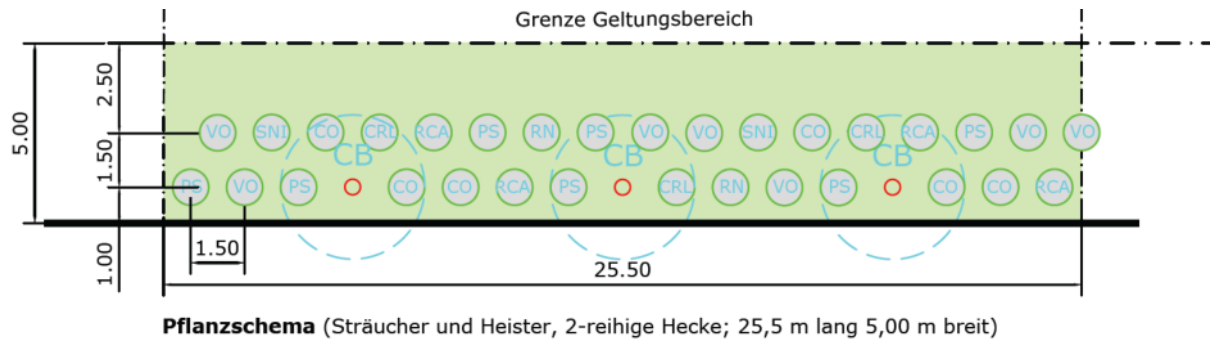
Bepflanzung der Ausgleichsfläche im Randbereich des Planungsgebiets mit Hecken.

Die Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht des Vorkommensgebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen (Mindestqualität: v.Str., H 60-100 cm; für Hainbuche: Heister 3 v., H 150-200 cm). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Artenliste:

|                          |                            |     |
|--------------------------|----------------------------|-----|
| Gemeiner Schneeball      | <i>Viburnum opulus</i>     | VO  |
| Schlehe                  | <i>Prunus spinosa</i>      | PS  |
| Kreuzdorn                | <i>Rhamnus cathartica</i>  | RN  |
| Hunds-Rose               | <i>Rosa canina</i>         | RCA |
| Haselnuss                | <i>Corylus avellana</i>    | CO  |
| Zweigrieffliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> | CRL |
| Schwarzer Holunder       | <i>Sambucus nigra</i>      | SNI |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i>    | CB  |

Pflanzschema:



#### Pflege der Hecken:

In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.

Im weiteren Anschluss ist ein abschnittsweises „Auf den Stock setzen“, im Abstand von mindestens 7 Jahren möglich. In den auf den Stock gesetzten Bereichen sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Das Schnittgut ist aus dem Heckenbereich zu entfernen. Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

### **2.3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Im Folgenden werden die zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen beschrieben.

#### **2.3.4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)**

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden aufgenommen:

**aV1:** Baubeginn außerhalb der Vogel-Brutzeit

Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, beginnen zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens ab Ende Februar. Besser ist ein Baubeginn ab Oktober. Ist ein Beginn vor dem 1. März hinaus nicht möglich, so muss aV 2 beachtet werden.

**aV2:** Vorsorgliche Vergrämung von bodenbrütenden Feldvögel

Ist eine Umsetzung der Maßnahme aV1 nicht möglich, wird diese vorsorglich durch die Maßnahme aV2 ersetzt. Bei einem Baubeginn zwischen 01.03. und 31.08. ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten durch Vergrämuungsmaßnahmen ab dem 01.03. bis Baubeginn zu verhindern.

Eine Vergrämung erfolgt entweder durch eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens zweimal pro Woche) oder durch regelmäßige Mahd, die den Aufwuchs auf eine möglichst geringe Höhe begrenzt.

Sollte es nicht möglich sein, die Vergrämuungsmaßnahmen direkt ab 01.03. zu beginnen, ist vor Beginn der Vergrämuungsmaßnahme eine Begehung durch einen Gutachter hinsichtlich stattfinden-der oder potenziell möglicher Brutten durchzuführen.

**aV3:** Schutz der bestehenden Gehölze

Am Nordwest- und Südostrand des Flurstücks 390, sowie am Nordostrand des Flurstücks 398 hin zum Wasserwirtschaftsgebäude befinden sich Gehölzbestände, die durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese sind während der Baumaßnahmen durch einen ortsfesten Bau- oder Lattenzaun gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

#### **2.3.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG gemäß der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

**CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Fl.-Nr. 172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF), Gemarkung Walpenreuth**

Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt mindestens 1,0 ha betragen. Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren.

Entwicklungsziel: Schaffung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache

Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: 30 % der Fläche als Ackerbrache, 70 % als Blühfläche.

Herstellung:

Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ mit mindestens 50 % Kräuteranteil (Hochstauden); damit Anlage lückige Ansaat des Blühstreifens ~~und zum~~ Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Neststandorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung:

Einmalige Mahd der ~~Grünlandfläche-Blühfläche – sowie je nach Aufwuchs auch der selbstbegrünten Fläche –~~ nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. ~~Ab dann jährlich alterierend Umbruch von jeweils ca. 50 % beider Flächen, so dass jeweils ca. 50 % selbstbegrünte Brache und 50 % Blühfläche verbleiben (Insektenschutz). Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuschung zu verhindern.~~ Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. ~~Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher (insektenschonendes Mähwerk: Messerbalken) und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen.~~ Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache ist folglich nach 3 Jahren möglich.

Alternativ kann in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Beweidung (max. 0,7 GVE) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen. Die Beweidung muss so erfolgen, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche verbleibt.

Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenbrüter geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mähtermine).

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass alternative Standorte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurden und dies auf Ebene des Bebauungsplanes entfallen kann.

Stattdessen werden Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei Photovoltaikanlagen sind aufgrund der geringen inneren Erschließung der Anlagen meist keine großen Unterschiede zwischen Varianten zu erkennen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bieten sich keine Alternativen zur Erschließung der Flächen an. Varianten mit geringerem

Eingriffspotenzial liegen nicht vor. Die Erschließung von den entlang des Geltungsbereiches verlaufenden Straßen und Flurwegen ist die einzige logische Möglichkeit.

Die Anordnung der Ausgleichsfläche A1 ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Anlagenteile mittels neuer Gehölze in die Landschaft einzubinden und den Vorgaben aus der saP, die Offenheit der Feldflur zu gewährleisten und neue Kulissenwirkungen möglichst gering zu halten.

Die Baugrenzen ergeben sich aus den erforderlichen Abständen zur ~~Einfriedung, um eine Umfassung~~Grundstückgrenze, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Sinnvolle Alternativen sind hier nicht zu erkennen.

Ergänzend wurde die Nullvariante überprüft:

Die Aufstellung keines Bebauungsplans an dieser Stelle würde die Nullvariante darstellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan würde dabei unverändert fortbestehen. Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden würden. Auch potentielle Aufwertungen, z. B. in Hinblick auf Biodiversität, die mit dem Vorhaben einhergehenden würden, blieben aus.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich zur Sondernutzung mit Photovoltaikanlagen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und mit Ortsbesichtigungen ergänzt wurde.

Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des Bayerischen Denkmaltatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u.ä. ausgewertet worden.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

#### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Anschluss ist die Entwicklung der Flächen durch regelmäßige, mindestens jährliche Kontrollen zu überwachen und die Pflege gegebenenfalls anzupassen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 2,34 ha wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ im Markt Zell im Fichtelgebirge aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut               | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis        |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Mensch und Gesundheit   | geringe Erheblichkeit    | geringe Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | gering          |
| Tiere und Pflanzen      | geringe Erheblichkeit    | geringe Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | gering          |
| Boden                   | geringe Erheblichkeit    | geringe Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | gering          |
| Wasser                  | geringe Erheblichkeit    | geringe Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | gering          |
| Luft und Klima          | nicht betroffen          | nicht betroffen             | nicht betroffen               | nicht betroffen |
| Landschaft und Erholung | gering Erheblichkeit     | mittlere Erheblichkeit      | mittlere Erheblichkeit        | mittel          |
| Kultur- und Sachgüter   | nicht betroffen          | nicht betroffen             | nicht betroffen               | nicht betroffen |

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt. Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen und aufgrund der Standortwahl (eingegrenzte Lage) in Kauf genommen werden können. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbildes sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

### 3.4 Anhang

Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Partner Partnerschaft mbB, Stand ~~10.09.2025~~[21.01.2026](#)

### 3.5 Quellenangaben

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB)  
abgerufen 26.08.2025

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
Augsburg, 2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Umwelt-Atlas  
abgerufen 26.08.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT

Bayern-Atlas  
abgerufen 26.08.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR  
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden  
2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR  
Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung  
05.12.2024

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE  
Bericht zum Stand des Ausbaus der Nutzung erneuerbarer Energien sowie zu Flächen, Planungen  
und Genehmigungen für die Windenergienutzung an Land an das Sekretariat des Bund-Länder-  
Kooperationsausschusses im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gemäß § 98 EEG  
München, 2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE  
Landesentwicklungsprogramm Bayern  
Stand 01.06.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE  
Änderungsbegründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  
München, 2023

MARKT ZELL IM FICHTELGEBIRGE  
Flächennutzungsplan

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):  
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:  
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.  
München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-OST  
Regionalplan Region 5 Oberfranken-Ost

SEIBERT, P.:  
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.  
1968

STATISTISCHES BUNDESAMT  
URL: <https://www.destatis.de/DE/Im-Fokus/Klima/inhalt.html>  
Stand: 01.08.2024