



Abwägung §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf vom 11.09.2025 Beschlussvorschläge

Projektnummer: 1628	Bauleitplan: vBBP „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ 9. Flächennutzungsplanänderung	Verfahrensart ☐ § 13 (vereinfacht) ☐ § 13a (beschleunigt) ☒ Regelverfahren
Verfahrensgegenstand:		
☐ Bebauungsplan ☒ vorhabenbezogener Bebauungsplan	☒ Neuaufstellung ☐ Änderung	☒ Flächennutzungs- und Landschaftsplan ☐ Neuaufstellung ☒ Änderung

Verfahrensablauf					
	Stand Unterlagen	Bekanntmachung	Anschreiben	Frist Stellungnahme	Abwägung
☒ §3/4 Abs. 1	11.09.2025	14.10.2025	31.10.2025	03.11.2025 – 03.12.2025	30.01.2026
☐ §3/4 Abs. 2					

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ mit paralleler 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Behandlung der der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abwägung

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

- | | |
|--|---|
| 1 Landratsamt Hof | 18 DB InfraGO AG |
| 2 Bayernwerk Netz - Kundencenter Naila - | 19 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd |
| 3 AELF Bayreuth-Münchberg | 20 Eisenbahnaufsichtsbehörde Regierung von Mittelfranken |
| 4 Wasserwirtschaftsamt Hof | 21 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes |
| 5 Stadt München | 22 Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH |
| 6 Stadt Weißenstadt | 23 Telekom |
| 7 Regierung von Oberfranken | 24 Pfarramt Waldstein |
| 8 ADBV Wunsiedel mit Außenstelle Hof | 25 Kreisheimatpfleger |
| 9 Landesamt für Denkmalpflege | 26 Imby - Regionalvertretung Oberfranken |
| 10 Staatliches Bauamt Bayreuth | 27 Industrie- und Handelskammer Bayreuth |
| 11 Landratsamt Hof - Abfallbeseitigung | 28 Handwerkskammer Oberfranken |
| 12 Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost | 29 Kreisjugendring Hof |
| 13 Amt für ländliche Entwicklung | 30 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen |
| 14 Regierung von Oberfranken - Höhere Naturschutzbehörde | 31 Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen |
| 15 Regierung von Oberfranken - Bergamt | 32 Stadt Gefrees |
| 16 Autobahndirektion Nordbayern | 33 Markt Stambach |
| 17 Luftamt Nordbayern | |

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

5	Stadt Münchenberg	24	Pfarramt Waldstein
8	ADBV Wunsiedel mit Außenstelle Hof	25	Kreisheimatpfleger
9	Landesamt für Denkmalpflege	26	Imby - Regionalvertretung Oberfranken
11	Landratsamt Hof - Abfallbeseitigung	28	Handwerkskammer Oberfranken
13	Amt für ländliche Entwicklung	31	Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
14	Regierung von Oberfranken - Höhere Naturschutzbehörde	32	Stadt Gefrees
19	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd	33	Markt Stambach
20	Eisenbahnaufsichtsbehörde Regierung von Mittelfranken		

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung		
		FNP	BBP	Datum
6	Stadt Weißenstadt	x	x	18.11.2025
10	Staatliches Bauamt Bayreuth	x	x	25.11.2025
12	Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost	x	x	28.11.2025
15	Regierung von Oberfranken - Bergamt	x	x	14.11.2025
17	Luftamt Nordbayern	x	x	04.11.2025
22	Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH	x	x	03.11.2025
27	Industrie- und Handelskammer Bayreuth	x	x	27.11.2025
30	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen	x	x	10.11.2025

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

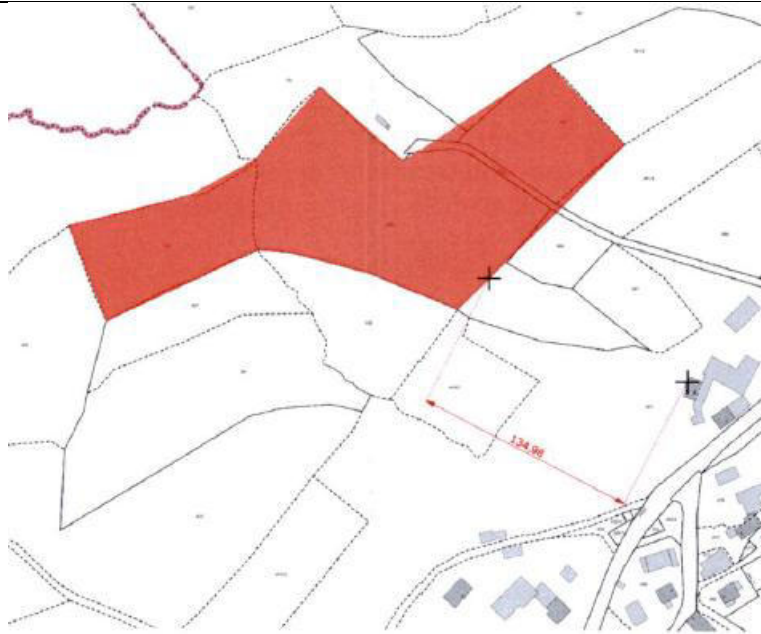
Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung		
		FNP	BBP	Datum
1	Landratsamt Hof	x	x	03.12.2025
2	Bayernwerk Netz - Kundencenter Naila -			
3	AELF Bayreuth-Münchberg			
4	Wasserwirtschaftsamt Hof			
7	Regierung von Oberfranken			
16	Autobahndirektion Nordbayern			
18	DB InfraGO AG			
21	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes			03.11.2025
23	Telekom			
29	Kreisjugendring Hof			

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

Nr.	Name	Frühzeitige Beteiligung		
		FNP	BBP	Datum

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

1 Landratsamt Hof, 03.12.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
”... zu den o. g. Bauleitplanungen entsprechend den Vorentwürfen und der Begründungen des Büros Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner vom 11.09.2025 nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Bodenschutz und Altlasten Aus dem Bereich Altlasten und Bodenschutz gibt es keine weiteren Anmerkungen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, Insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und Im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u. a. die Gemeinden Ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzrechtes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt. 2. Immissionsschutz Nach dem Eintrag des Vorhabens in unser RIWA GIS ist die Baufläche mehr als 100 m von Wohnanwesen entfernt.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.



Bei Entfernungen der PV-Module zu Wohnhäusern von über 100 m sind die Einwirkzeiten von Reflexionen gering und beschränken sich auf wenige Tage im Jahr.

Die Immissionsgrenzwerte der LAI-Richtlinie von 30 min/Tag und 30 h/Kalenderjahr werden dort nicht überschritten.

Die Batteriespeicher sind nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftig. Für sie gelten aber die Bestimmungen der TA Lärm 1998. Folglich müssen die Geräusche der Batteriespeicher zusammen den Immissionsrichtwertanteil von 39 dB(A) tags/nachts an den benachbarten Wohnanwesen einhalten.

Der Bauherr muss dieser Bestimmung in eigener Verantwortung nachkommen und vor Errichtung eine Lärmprognose anfertigen lassen. Das LRA muss auf das Gutachten im Beschwerdefall zurückgreifen können!

Weitere Informationen zum Thema Immissionsschutz sind anhand der Planung nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht verfügbar.

Beurteilung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth" des Marktes Zell i. Fichtelgebirge, Landkreis

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis zur Einhaltung der Bestimmungen nach TA Lärm.

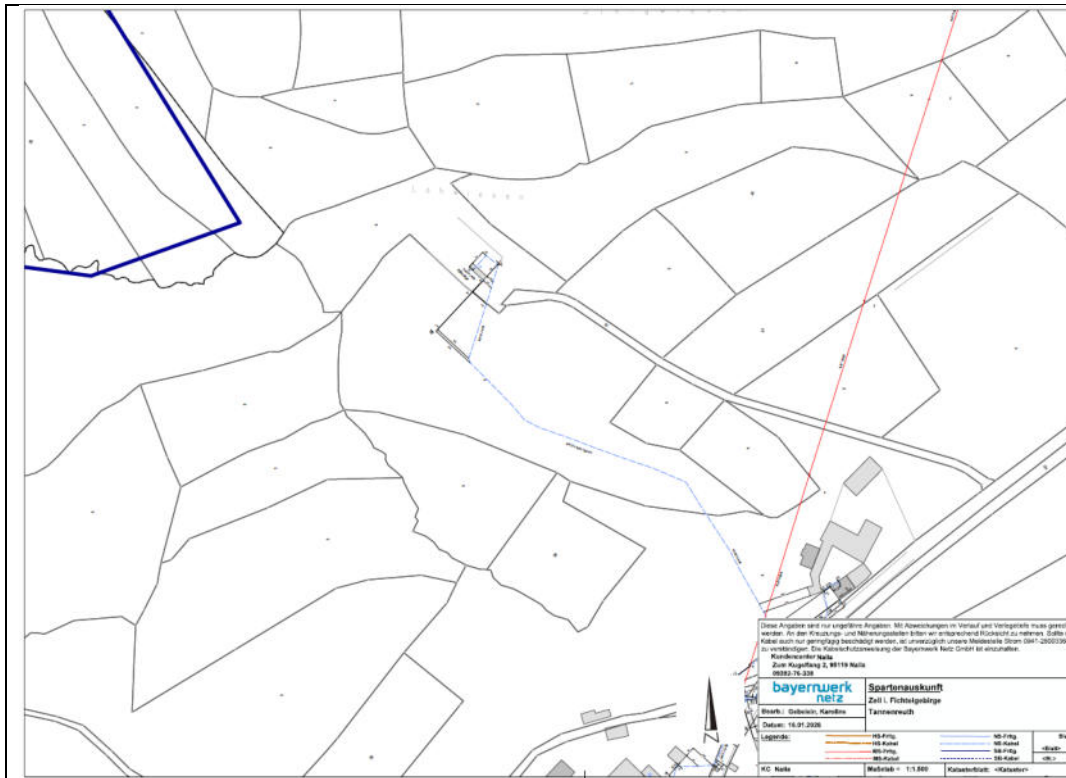
Der Hinweis, dass vor Errichtung eine Lärmprognose angefertigt werden muss, die im Beschwerdefall vorgelegt werden kann, wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine entsprechende Lärmprognose wird im weiteren Verlauf erstellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Hof, bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Diese Stellungnahme sollte in die Begründung aufgenommen werden. 3. Tiefbau Belange des Fachbereichs Tiefbau sind nicht berührt. Baustellenzufahrten und Leitungsverlegungen an Kreisstraßen müssen zu gegebener Zeit vom Bauherren und dessen Baufirmen beantragt werden. 4. Verkehrswesen Gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Einwände vorgebracht. Zum Bebauungsplan wird in der Begründung bereits ausgeführt, dass eine Blendwirkung auf Straßen, hier insbesondere auf die Kreisstraße HO 39 vermieden werden muss. 5. Naturschutz Grundsätzlich besteht aus Sicht des Naturschutzes Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben. Die naturschutzfachlichen Auflagen und Maßgaben in den eingereichten Unterlagen sind einzuhalten. Es ist bei allen Ansaaten/Anpflanzungen darauf zu achten, autochthones (gebietsheimisches) Saatgut/Pflanzgut zu verwenden. In den Unterlagen ist im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung „A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung“ das Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ genannt. Die richtige Bezeichnung ist hier jedoch „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, sind in den eingereichten Planunterlagen noch nicht näher konkretisiert. Da die CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein müssen, sind der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen vor Baubeginn mitzuteilen. Die Erläuterungen in Unterlage 008 (Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung), insbesondere die Ausführungen unter Punkt 3 (Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität: Ausführungen zu Mahdregime und Ackerbrachen) sind nach einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Hof, zu überarbeiten. 6. Städtebau Laut Landesentwicklungsprogramm sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorzugsweise an vorbelasteten Standorten untergebracht werden, da sie das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Dies betrifft insbesondere bisher ungestörte Landschaftsteile. Teile der Fläche befinden sich lt. Flächennutzungsplan in einem Bereich für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung. Von Seiten der Naturschutzbehörde ist deshalb zu beurteilen, ob dieser Eingriff gerechtfertigt ist oder ob Ziele der Landesentwicklung entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf. Wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben besteht. Die Bezeichnung des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ entspricht den Angaben in FIS-Natur bzw. dem Bayernatlas und muss deshalb entgegen der Aussage in der Stellungnahme nicht geändert werden. Es werden die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden sollen, in den Unterlagen zur Bauleitplanung ergänzt. Die Ausführungen zu Mahdregime und Ackerbrachen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Unterlagen entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. 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. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung.
---	---

7. Sonstige Anmerkungen und Hinweise Anmerkungen zur Flächennutzungsplanänderung 7.1 Bezüglich der Formulierung des Verfahrensvermerks Nr. 5 wird auf das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen. Dort findet sich folgende Formulierung: „Der Entwurf des Flächennutzungsplans/der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] Im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.“ Anmerkungen zum Bebauungsplan 7.2 Es wird empfohlen, einen Übersichtsplan in die Planzeichnung aufzunehmen, der die Lage des Plangebietes in der Gemeinde zeigt und damit eine schnelle Orientierung gewährleistet. 7.3 Bezüglich der Formulierung des Verfahrensvermerks Nr. 5 wird auf das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen. Dort findet sich folgende Formulierung: „Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB In der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift; [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.“ 7.4 Es wird empfohlen den Rückbau der Anlage und die Rekultivierung der Fläche (siehe Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen und Seite 12 der Begründung, Nr. 7.4) im Durchführungsvertrag zu regeln und zudem rechtlich abzusichern (z. B. Bankbürgschaft).“	Der Verfahrensvermerk Nr. 5 wird in Anlehnung an das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr überarbeitet. Es wird ein Übersichtsplan in der Planzeichnung aufgenommen, der das Vorhaben im Gemeindegebiet verortet. Der Verfahrensvermerk Nr. 5 wird in Anlehnung an das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr überarbeitet. Die Rückbauverpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Dies ist bereits in der Begründung erwähnt. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0
--	---

2 Bayernwerk Netz GmbH, 27.11.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
“... zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Allgemeines: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de) Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Die beiliegenden Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind zu beachten. Strom: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Anlage: Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ <u>Bestandsplan:</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es wird folgender textlicher Hinweis aufgenommen: „Die Trassen unterirdischer 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.“ Die Anlage wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur weiteren Beachtung weitergegeben. Der Hinweis ist grundsätzlich im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu beachten. Die Kabeltrasse (vgl. Bestandsplan) wird in die Planzeichnung nachrichtlich mit folgendem textlichen Hinweis übernommen: „Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Dieser Bereich ist von Gründungen und Bepflanzungen freizuhalten.“ Die Anlage wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur weiteren Beachtung weitergegeben.



Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Kabeltrasse wird entsprechend in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Es erfolgt keine Änderung der Änderung des Flächennutzungsplans.

Abstimmung: 15 : 0

Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Abstimmung: 15 : 0

3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 01.12.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
“... ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Sehr geehrte Damen und Herren, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg nimmt als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung: Auf den Flurstücken 390, 398 und 399 (TF) der Gemarkung Walpenreuth soll eine Freiflächen-photovoltaikfläche mit Batteriespeicher errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,34 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen laut Zi. 6.2.3 Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (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). Grundsätzlich (LEP 2023 Zi. 5.4.1) sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden; dem Erhalt hochwertiger Böden kommt auf Grund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besondere Bedeutung zu. Dies ist auch für Ausgleichsflächen zum Schutz von Natur und Landschaft zu beachten. Für die bäuerlich geprägte Agrarstruktur sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen auch in Zukunft zu gewährleisten und zu sichern. Die Flächen, auf denen die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden soll, weisen Ackerzahlen von 27 bis 36 Bodenpunkten auf. Der Landkreisdurchschnitt im Landkreis Hof liegt bei 29 Bodenpunkten. Die überplante Fläche ist somit als überdurchschnittlich einzustufen. Hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist deshalb zu bedenken, dass die landwirtschaftlichen Betriebe diese Flächen durchaus für längere Zeit in ihre Betriebsorganisation eingeplant haben. Somit kann der mit dem Planungsvorhaben einhergehende Flächenverlust u. U. zu Problemen führen.	Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist in den Begründungen bereits thematisiert. Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Dabei ist anzumerken, dass 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. Die landwirtschaftliche Fläche geht nicht dauerhaft verloren. Im Durchführungsvertrag wird 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. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind erneuerbare Energien außerdem verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen und deren Bewirtschaftung während und nach Errichtung der Anlage muss im bisherigen Umfang gewährleistet bleiben. Es ist dafür zu sorgen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden. Sollten bestehende Entwässerungseinrichtungen durch die Maßnahme beeinträchtigt werden, ist zu gewährleisten, dass die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gegeben ist. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier Spätschäden evtl. erst nach einigen Jahren (z. B. in besonders niederschlagsreichen Jahren) auftreten bzw. erkennbar sind. Der Abstand der Solarmodule zu den angrenzenden Grundstücken ist so zu bemessen, dass eine Beeinträchtigung dieser benachbarten Grundstücke ausgeschlossen und eine uneingeschränkte Nutzung weiterhin möglich ist. Die Abstände und die Höhe von Schutzzäunen und Bepflanzungen sind so zu wählen, dass es zu keiner Beeinträchtigung (Schattenwurf, Nährstoffentzug, ...) angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt. Zudem sind die Grünanlagen zu pflegen und regelmäßig zurückzuschneiden.	Der Durchschnittswert der Ackerzahl für den Landkreis Tirschenreuth beträgt 29. Die betroffenen Ackerflächen liegen knapp über dem Durchschnitt und deuten gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ auf eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit hin. Eine sehr hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen kann nicht abgeleitet werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien nicht zu vermeiden (s. Erläuterung oben). 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. Das Ergebnis der Abwägung wird in den Umweltbericht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans ergänzt. Zufahrten zu angrenzenden Flächen werden nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem einen textlichen Hinweis, dass Schäden an Flurwegen durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen sind. Die Fläche innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist grundsätzlich als Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Ein Teil der Fläche ist bereits im Bestand ein Grünland mit dauerhafter Grasnarbe. Die restliche Teilfläche, die bisher als Ackerfläche genutzt wird, wird außerdem als Grünland entwickelt und dauerhaft gepflegt. Somit bildet sich im gesamten Bereich eine dauerhafte Grasnarbe. Nach dem Eingriff ist von keiner größeren Erosionsgefährdung als zuvor auszugehen. Mit der Umwandlung der Ackerfläche ist die potentielle Erosionsgefahr sogar als niedriger als im jetzigen Bestand einzuschätzen. Der Oberflächenabfluss wird nicht negativ beeinflusst. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf gemäß § 37 WHG nicht erfolgen. Gesetzliche Regelungen sind grundsätzlich einzuhalten. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Es wird folgender textlicher Hinweis auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen: „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.“ Von den Solarmodulen geht keine Beeinträchtigung für die benachbarten Grundstücke aus. Eine uneingeschränkte Nutzung ist weiterhin möglich. Die geltenden Regelungen zu Grenzabstände von Pflanzungen Art. 47-50 sind im Pflanzschema berücksichtigt und somit eingehalten. Es sind Pflegemaßnahmen der Heckenstrukturen festgesetzt.
--	---

Die Betreiber der Photovoltaikanlagen sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass es durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen u.a. mit rotierenden Maschinen zu Steinschlägen und Staubemissionen kommen kann, aus denen keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden können.“	Es wird folgender textlicher Hinweis zum Bebauungsplan ergänzt: „Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.“ Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0
--	--

4 Wasserwirtschaftsamt Hof, 04.11.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
“... zu o. g. Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz Die Grundwasserstände im Planungsbereich sind nicht bekannt. Grundwasserstände sind bereits im Rahmen der Planung zu ermitteln und bei der Wahl der Gründung zu berücksichtigen. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes dürfen verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker nicht im Grundwasser eingebracht werden. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwermetallen ist bei einer Gründung im Grundwasser, Grundwasserschwankungsbereich oder Stauwasser die Verwendung zinkfreier Alternativen angezeigt. Aufgrund stromführender Bauteile ist der Einsatz von Löschwasser im Brandfall in der Regel nicht möglich. Eine Löschwasserversorgung kann z. B. zur Verhinderung der Brandausbreitung auf Nachbarflächen dienen. Wir empfehlen einen Einzelobjektschutz mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen. PFC-haltige Feuerlöschschäume dürfen nicht eingesetzt werden. Erosionsgefährdung Eindringlich weisen wir in diesem Zusammenhang auch auf notwendige Maßnahmen zur Entwässerung hin, die sich bauzeitlich aus der erdbaulichen Erschließung der Planungsfläche ergeben. Insbesondere bei stärkeren Regenereignissen sind infolge der entsprechend großen Erdbaumaßnahme erhebliche Abschwemmungen von Sedimenten in umliegende Flächen und Gewässer zu erwarten. Dem ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. Rückhalteeinrichtungen und -becken während der Bauzeit, Sedimentsperren o. ä. vorzubeugen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zu beachten: • Dem Abspülen von Feinteilen ist wirksam zu begegnen. Insbesondere in Gewässer dürfen keine Feinteile eingeleitet werden. Aufgrund der Gewässernähe ist dies insbesondere auch für diffusen Abfluss, z. B. bei Starkregenereignissen zu beachten. Dazu sind vor einer Einleitung wirksame Absetzeinrichtungen oder geeignete Maßnahmen zum Feinstoffrückhalt vorzusehen. Falls Sedimente in das Gewässer eingeschwemmt werden, sind diese auf Kosten des Antragstellers zu beseitigen. • Insbesondere an entstehenden Böschungen sind bauzeitliche und dauerhafte Maßnahmen zum Erosionsschutz umzusetzen. Eine Anordnung der Modulreihen quer zur Hangneigung wird zur Vermeidung von Erosion dringend empfohlen. Abwasserentsorgung Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Im Allgemeinen sollte das von den Modulflächen ablaufende Niederschlagswasser bevorzugt breitflächig in den Untergrund versickert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits eine Festsetzung, dass bei Gründung im Grundwasserbereich auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten ist. Der Passus in Festsetzung 7.6 „oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden“ wird ersatzlos gestrichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisbrandrat wird im weiteren Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren entsprechend separat berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist grundsätzlich im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung zu beachten. Die Unterlagen zur Bauleitplanung beinhalten bereits umfassende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz. Als vorbereitende Maßnahme, bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird, wird zusätzlich die Etablierung von Grünland mit einer möglichst bodendeckenden, stabilen und tragfähigen Grasnarbe empfohlen. Die Umweltberichte zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. Die künftig vorgesehene, ausschließliche Nutzung als Dauergrünland innerhalb der Modulfläche, mit einer geschlossenen dichten Grasnarbe, fördert die Durchwurzelung des Bodens und reduziert damit Erosionsgefahren deutlich im Gegensatz zur offenliegenden Bodenstellen durch Ackernutzung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhaben zur Information weitergegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits eine Festsetzung, dass das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern ist und eine punktuelle Versickerung nicht

die Photovoltaikanlage das natürliche Abflussgeschehen verändert wird. In jedem Fall sind Erosionserscheinungen unter den Tropfkanten der Modulreihen zu vermeiden. Kann die ordnungsgemäße breitflächige Versickerung in den Untergrund nicht ortsnahe gewährleistet werden, ist die Entwässerung des Gebietes unbeschadet der Rechte Dritter sicherzustellen. Hinsichtlich künftig zu erwartender Starkregenereignisse weisen wir besonders auf die Relevanz hin. Vorsorgender Bodenschutz Unter den Festsetzungen 7.1 wird eine allgemeine Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen beschrieben, die für PV-Anlagen i. d. R. nicht erforderlich ist. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist daher Pkt. 7.1 zu streichen. Sofern Abgrabungen oder Auffüllungen notwendig werden, die im Rahmen der gesetzlichen Regelungen einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürften, wären in einem gesonderten Verfahren die Zulässigkeit zu beurteilen und die Anforderungen festzulegen. Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Auf das Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen. Sie beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub. Aufgrund der Größe Vorhabens wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Baumaßnahme ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erstellen zu lassen und eine bodenkundliche Baubegleitung einzubeziehen. Dies sollte rechtzeitig erfolgen, damit die Fachkenntnisse der bodenkundlichen Baubegleitung genutzt werden können, geeignete erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Baumaßnahme Photovoltaikanlage im Sondergebiet einzuplanen. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz hingewiesen. Altlasten Im Planungsbereich des o. g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Hof.“	zulässig ist. Die ausschließliche Nutzung als Dauergrünland innerhalb der Modulfläche, mit einer geschlossenen dichten Grasnarbe, fördert die Durchwurzelung des Bodens und reduziert damit Erosionsgefahren. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sind grundsätzlich einzuhalten. <u>Es wird folgender textlicher Hinweis auf Ebene des Bebauungsplans ergänzt: „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).“</u> <u>Die Festsetzung 7.1 wird angepasst, sodass das Gelände nur im Bereich der Technikgebäude auf- und abgegraben werden darf.</u> Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz und beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub. Die Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind bekannt und je nach Relevanz in den Unterlagen berücksichtigt bzw. erst im Rahmen der Ausführungsplanung oder Bauausführung zu beachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0
---	--

7 Regierung von Oberfranken, 02.12.2025

Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
“... das geplante Sondergebiet Photovoltaik zur Errichtung einer rd. 2,3 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Wir verweisen jedoch darauf, dass das Planungsgebiet gemäß der Freiflächen-Photovoltaik Planungshilfe der Regierung von Oberfranken überwiegend als Raum mit mittlerem Raumwiderstand dargestellt ist. Dies resultiert daraus, dass durch das Vorhaben Böden mit einer für das Hofer Land überdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit betroffen sind. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die nachfolgenden Anmerkungen von Sachgebiet 60 und bitten dies im Rahmen der Abwägung sowie der Alternativenprüfung zu würdigen. <u>Agrarstrukturelle Hinweise (Sachgebiet 60):</u> Lediglich der jenseits der Straße im östlichen Teil der beplanten Fläche hat die Ackerfläche Flurnr. 390 mit der Ackerzahl 27 eine unterdurchschnittliche Bonität. Ein Großteil der Restfläche liegt mit einer Ackerzahl von etwa 35 über dem Hofer Landkreisdurchschnitt von 29. Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden/Fläche im Rahmen des Umweltberichtes bei FFPVA kommt es nicht auf die absolute, sondern auf die relative Ertragsfähigkeit der Böden an. Im Energieatlas Bayern sind die ministeriellen Dokumente zu finden, die darauf hinweisen, dass bei der Standortwahl Böden mit auf den Landkreisdurchschnitt bezogenen überdurchschnittlichen Bonität als sogen. Ausschlussflächen gelten. (siehe Standortauswahl_und_konzept_Stand_14_03_2024_1.pdf)“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das geplante Sondergebiet den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Dabei ist anzumerken, dass 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. Die landwirtschaftliche Fläche geht nicht dauerhaft verloren. Im Durchführungsvertrag wird 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. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind erneuerbare Energien außerdem verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Der Durchschnittswert der Ackerzahl für den Landkreis Tirschenreuth beträgt 29. Die betroffenen Ackerflächen liegen knapp über dem Durchschnitt und deuten gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ auf eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit hin. Eine sehr hohe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen kann nicht abgeleitet werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien nicht zu vermeiden (s. Erläuterung oben). Das Schreiben „Standortauswahl und -konzept für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“ verweist unter anderem nähere Erläuterungen, die im Schreiben „Hinweise ‚Standorteignung‘“ (Stand 12.03.2024) zu finden sind. Letzteres umfasst eine Flächenkategorisierung, die sich als empfehlenswerter Orientierungsrahmen für die Erstellung von Standortkonzepten zur Vorbereitung einer verbindlichen Bauleitplanung versteht, ohne die gemeindliche Planungshoheit über die gesetzlichen Grenzen hinweg einzuschränken. Die in der Karte „Gebietskulisse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ der Regierung von Oberfranken zeigt für die Vorhabenfläche teils geringen bzw. mittleren Raumwiderstand. Die Erfassung des Raumwiderstandes erfolgt auf sehr großen Maßstab, weshalb eine flächenscharfe Abgrenzung nicht

	möglich ist. Die Einzelfallprüfung der Vorhabenfläche ergibt, dass die Auswirkungen des Vorhabens in der Gesamtabwägung vertretbar sind. Der Standort ist bereits technisch vorbelastet. 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. Das Ergebnis der Abwägung wird in den Umweltbericht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans ergänzt. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0
--	--

16 Autobahndirektion / Die Autobahn GmbH des Bundes, 17.11.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
„... aufgrund der Entfernung zum Planungsgebietes im Bereich Walpenreuth von mindestens 4 km östlich der BAB A9, bestehen zum Bauleitverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) keine Einwände. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung. Es wird folgender Hinweis aufgenommen: „Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Bundesautobahn wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.“ Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmung: 15 : 0

18 DB Infra Go, 31.10.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
“... herzlichen Dank für Ihr Interesse an der DB InfraGO AG Dokumentationsleistungen (I.ITP 53). Die DB InfraGO AG Dokumentationsleistungen ist für Anfragen von nicht DB-Gesellschaften auf oder in unmittelbarer Nähe des Bahngrunds nicht zuständig, sondern die DB AG (Bereich DB Immobilien) Ihr Ansprechpartner. Hintergrund ist, dass dort weitere Liegenschaften anderer DB Unternehmen sein können und die DB InfraGO AG Dokumentationsleistungen nur den Bereich TK abdeckt. Sollte die DB Immobilien Ihre Anfrage ablehnen, weil es sich um ein Projekt der DB InfraGO AG handelt, ist die DB InfraGO AG selbstständig dafür zuständig, sich an die anderen Fachbereiche der DB zu wenden. Wird dürfen Ihre Anfrage - auf Grund unseres Vertrages mit der DB InfraGO AG - nicht direkt beantworten. Die DB InfraGO AG muss sich für den Bereich TK an das Eingangstor des jeweiligen Angebotsmanagement.TK der Region wenden. Von daher bitten wir sich an folgende Ansprechpartner der DB Immobilien GmbH wenden: www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen“	Wird zur Kenntnis genommen. Die DB AG Bereich DB Immobilien wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Abstimmung: 15 : 0

21 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, 03.11.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
„... vielen Dank für Ihre E-Mail vom 31.10.2025 und die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die Bauleitplanungen des Landkreis Hof, wie hier der Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die 9. FNP-Änderung, berühren nicht die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Zur beiderseitigen Verwaltungsvereinbarung bitte ich Sie die Anschrift [Ifd. Nr. 21] Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes [gdws@wsv.bund.de] verbindlich aus Ihrer Beteiligtenliste zu streichen - vielen Dank im Voraus!“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Planung nicht die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes berühren. Auf ausdrücklichen Wunsch erfolgt keine weitere Beteiligung im Verfahren. Der Hinweis, dass die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes verbindlich aus der Beteiligtenliste zu streichen ist, wird an die Verwaltung weitergegeben. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Abstimmung: 15 : 0

23 Telekom, 27.11.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
“... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände. Im Planbereich befindet sich keine Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom AG. Bei Verlegung von Starkstromkabeln auch außerhalb der Planbereiche sind die gesetzlichen Normen und Regelungen (Abstände zu Telekommunikationsanlagen) zu beachten. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig, da dadurch eine spätere ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen erheblich erschwert bzw. verhindert wird. Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Verursacherprinzip zu erstatten. Der beigefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.“	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen und sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom AG befindet. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der beigefügte Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen. Nachdem er nicht an Dritte weitergegeben werden darf, ist er nicht in der Abwägungstabelle aufgeführt. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Abstimmung: 15 : 0

29 Kreisjugendring, 03.11.2025	
Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
„... Gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich von Seiten des KJR Hof keine Bedenken, soweit dadurch keine Einschränkungen für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und Familien entstehen.“	Wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmung: 15 : 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes. Abstimmung: 15 : 0

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



Landkreis Hof
wir sind Heimat

Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Landratsamt Hof

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

[REDACTED]

Ansprechpartner:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Telefax:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum: 03.12.2025

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, Markt Zell im Fichtelgebirge; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Bauleitplanungen entsprechend den Vorentwürfen und der Begründungen des Büros Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner vom 11.09.2025 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bodenschutz und Altlasten

Aus dem Bereich Altlasten und Bodenschutz gibt es keine weiteren Anmerkungen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u. a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzrechtes

Seite 1 von 5

**HO
FER
LA
ND**

Anschrift:
Schaumburgstraße 14
95032 Hof
Telefon: 09281 / 57 – 0
Telefax: 09281 / 58340

Internet: www.landkreis-hof.de
E-Mail: poststelle@landkreis-hof.de

Öffnungszeiten:
Mo, Do 7:30 – 16:00 Uhr
Di, Mi 7:30 – 14:00 Uhr
Fr 7:30 – 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Die Annahmezeiten der Kfz-Zulassungsstelle enden jeweils eine halbe Stunde vor Ende der Öffnungszeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel:
HofBus Linien 1, 8
Haltestelle „Lindenbühl“
Regionalbus Linie 17
Haltestelle Landratsamt

Konto der Kreiskasse Hof:
Sparkasse Hochfranken
IBAN: DE68 7805 0000 0430 0068 66
BIC: BYLADEM1HOF

enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

2. Immissionsschutz

Nach dem Eintrag des Vorhabens in unser RIWA GIS ist die Baufläche mehr als 100 m von Wohnanwesen entfernt.



Bei Entfernungen der PV-Module zu Wohnhäusern von über 100 m sind die Einwirkzeiten von Reflexionen gering und beschränken sich auf wenige Tage im Jahr.

Die Immissionsgrenzwerte der LAI-Richtlinie von 30 min/Tag und 30 h/Kalenderjahr werden dort nicht überschritten.

Die Batteriespeicher sind nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftig. Für sie gelten aber die Bestimmungen der TA Lärm 1998. Folglich müssen die Geräusche der Batteriespeicher zusammen den Immissionsrichtwertanteil von 39 dB(A) tags/nachts an den benachbarten Wohnanwesen einhalten.

Der Bauherr muss dieser Bestimmung in eigener Verantwortung nachkommen und vor Errichtung eine Lärmprognose anfertigen lassen. Das LRA muss auf das Gutachten im Beschwerdefall zurückgreifen können!

Weitere Informationen zum Thema Immissionsschutz sind anhand der Planung nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht verfügbar.

Beurteilung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth" des Marktes Zell i. Fichtelgebirge, Landkreis Hof, bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Diese Stellungnahme sollte in die Begründung aufgenommen werden.

3. Tiefbau

Belange des Fachbereichs Tiefbau sind nicht berührt.

Baustellenzufahrten und Leitungsverlegungen an Kreisstraßen müssen zu gegebener Zeit vom Bauherren und dessen Baufirmen beantragt werden.

4. Verkehrswesen

Gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Einwände vorgebracht.

Zum Bebauungsplan wird in der Begründung bereits ausgeführt, dass eine Blendwirkung auf Straßen, hier insbesondere auf die Kreisstraße HO 39 vermieden werden muss.

5. Naturschutz

Grundsätzlich besteht aus Sicht des Naturschutzes Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.

Die naturschutzfachlichen Auflagen und Maßgaben in den eingereichten Unterlagen sind einzuhalten.

Es ist bei allen Ansaaten/Anpflanzungen darauf zu achten, autochthones (gebietsheimisches) Saatgut/Pflanzgut zu verwenden. In den Unterlagen ist im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung „A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung“ das Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ genannt. Die richtige Bezeichnung ist hier jedoch „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.

Die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, sind in den eingereichten Planunterlagen noch nicht näher konkretisiert. Da die CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein müssen, sind der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die Erläuterungen in Unterlage 008 (Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung), insbesondere die Ausführungen unter Punkt 3 (Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität; Ausführungen zu Mahdregime und Ackerbrachen) sind nach einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Hof, zu überarbeiten.

6. Städtebau

Laut Landesentwicklungsprogramm sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorzugsweise an vorbelasteten Standorten untergebracht werden, da sie das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Dies betrifft insbesondere bisher ungestörte Landschaftsteile.

Teile der Fläche befinden sich lt. Flächennutzungsplan in einem Bereich für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung. Von Seiten der Naturschutzbehörde ist deshalb zu beurteilen, ob dieser Eingriff gerechtfertigt ist oder ob Ziele der Landesentwicklung entgegenstehen.

7. Sonstige Anmerkungen und Hinweise

Anmerkungen zur Flächennutzungsplanänderung

- 7.1 Bezüglich der Formulierung des Verfahrensvermerks Nr. 5 wird auf das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen. Dort findet sich folgende Formulierung:

„Der Entwurf des Flächennutzungsplans / der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.“

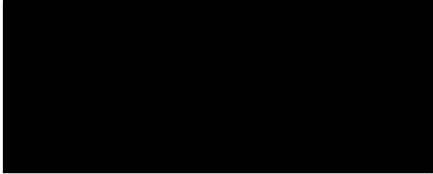
Anmerkungen zum Bebauungsplan

- 7.2 Es wird empfohlen, einen Übersichtsplan in die Planzeichnung aufzunehmen, der die Lage des Plangebietes in der Gemeinde zeigt und damit eine schnelle Orientierung gewährleistet.
- 7.3 Bezüglich der Formulierung des Verfahrensvermerks Nr. 5 wird auf das Muster aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwiesen. Dort findet sich folgende Formulierung:
- „Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende

Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.“

- 7.4 Es wird empfohlen den Rückbau der Anlage und die Rekultivierung der Fläche (siehe Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen und Seite 12 der Begründung, Nr. 7.4) im Durchführungsvertrag zu regeln und zudem rechtlich abzusichern (z. B. Bankbürgschaft).

Mit freundlichen Grüßen



Bayernwerk Netz GmbH, Zum Kugelfang 2, 95119 Naila

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Markt Zell im Fichtelgebirge, Landkreis Hof

Ihr Schreiben vom 31. Oktober 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Allgemeines:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden:

[Planauskunftsportal: Auskünfte einholen | Bayernwerk Netz \(bayernwerk-netz.de\)](#)

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die beiliegenden Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind zu beachten.

**Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Naila**

Zum Kugelfang 2
95119 Naila

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

[REDACTED]
Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetr.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum

27. November 2025

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Dr. Nick Seeger

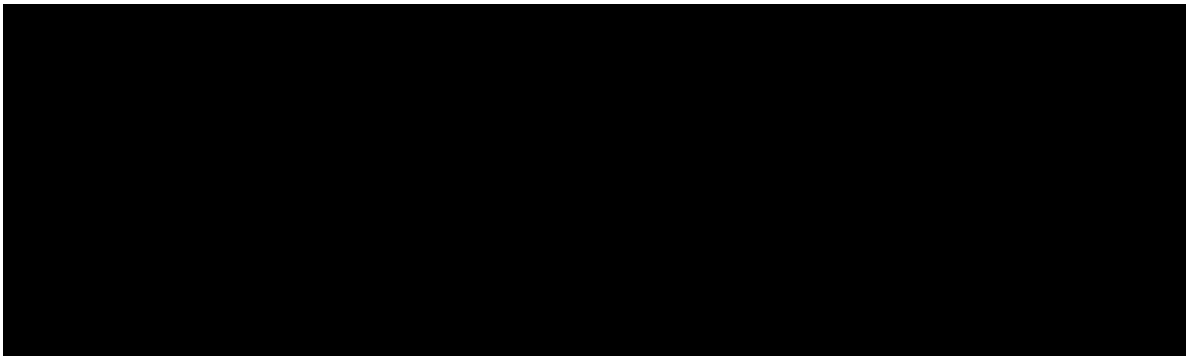
Strom:**Datum**

27. November 2025

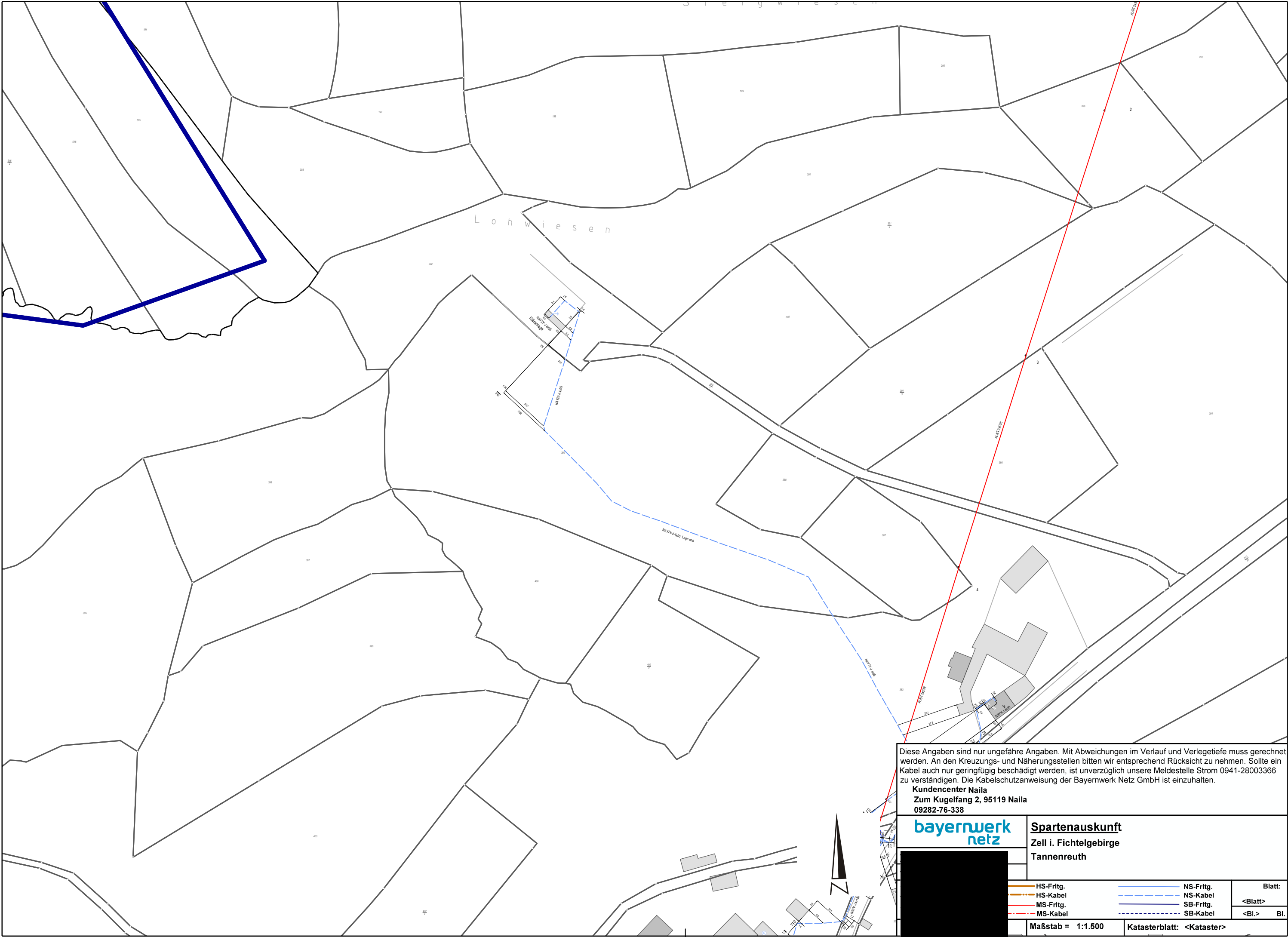
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Anlage:**

- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

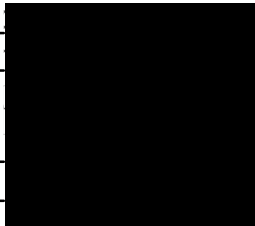


Diese Angaben sind nur ungefähre Angaben. Mit Abweichungen im Verlauf und Verlegetiefe muss gerechnet werden. An den Kreuzungs- und Nahrungsstellen bitten wir entsprechend Rücksicht zu nehmen. Sollte ein Kabel auch nur geringfügig beschädigt werden, ist unverzüglich unsere Meldestelle Strom 0941-28003366 zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Bayernwerk Netz GmbH ist einzuhalten.

Kundencenter Naila
 Zum Kugelfang 2, 95119 Naila
 09282-76-338

**bayernwerk
 netz**

Spartenauskunft
 Zell i. Fichtelgebirge
 Tannenreuth





AELF-BM • Adolf-Wächter-Straße 10 - 12 • 95447 Bayreuth

Markt Zell im Fichtelgebirge
Bahnhofstraße 10
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail vom 03.11.2025
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-BM-L2.2-4612-74-2
Name

Telefon

Bayreuth, 01.12.2025

Kurzmitteilung

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - vBBP "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth" und 9. FNP-Änderung, Markt Zell i. Fichtelgebirge, Landkreis Hof

hier:

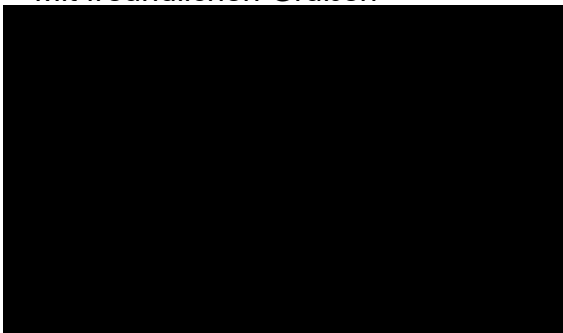
Stellungnahme AELF Bayreuth-Münchberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlage übersenden wir mit der Bitte um

- ☐ Kenntnisnahme und Rückgabe
- ☒ Kenntnisnahme und zum Verbleib
- ☐ Stellungnahme bis spätestens _____
- ☐ Mitteilung des Sachstandes bis _____

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Markt Zell i. F. Bahnhofstr. 10 95239 Zell im Fichtelgebirge
	☒ Flächennutzungsplan☐ mit Landschaftsplan
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - vBBP "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth" und 9. FNP-Änderung, Markt Zell i. Fichtelgebirge, Landkreis Hof
	☒ Bebauungsplanfür das Gebiet <u>Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth</u>
	☒ mit Grünordnungsplan
	☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <u>03.12.2025</u>

2.	Träger öffentlicher Belange Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) AELF Bayreuth, Adolf-Wächter Str. 10-12, 95447 Bayreuth, poststelle@aelf-bm.bayern.de, 0921/591-0
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg nimmt als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:

Auf den Flurstücken 390, 398 und 399 (TF) der Gemarkung Walpenreuth soll eine Freiflächen-photovoltaikfläche mit Batteriespeicher errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,34 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen laut Zi. 6.2.3 Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (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).

Grundsätzlich (LEP 2023 Zi. 5.4.1) sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden; dem Erhalt hochwertiger Böden kommt auf Grund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besondere Bedeutung zu. Dies ist auch für Ausgleichsflächen zum Schutz von Natur und Landschaft zu beachten. Für die bäuerlich geprägte

Agrarstruktur sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen auch in Zukunft zu gewährleisten und zu sichern.

Die Flächen, auf denen die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden soll, weisen Ackerzahlen von 27 bis 36 Bodenpunkten auf. Der Landkreisdurchschnitt im Landkreis Hof liegt bei 29 Bodenpunkten. Die überplante Fläche ist somit als überdurchschnittlich einzustufen. Hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist deshalb zu bedenken, dass die landwirtschaftlichen Betriebe diese Flächen durchaus für längere Zeit in ihre Betriebsorganisation eingeplant haben. Somit kann der mit dem Planungsvorhaben einhergehende Flächenverlust u. U. zu Problemen führen.

Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen und deren Bewirtschaftung während und nach Errichtung der Anlage muss im bisherigen Umfang gewährleistet bleiben.

Es ist dafür zu sorgen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.

Sollten bestehende Entwässerungseinrichtungen durch die Maßnahme beeinträchtigt werden, ist zu gewährleisten, dass die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gegeben ist.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier Spätschäden evtl. erst nach einigen Jahren (z. B. in besonders niederschlagsreichen Jahren) auftreten bzw. erkennbar sind.

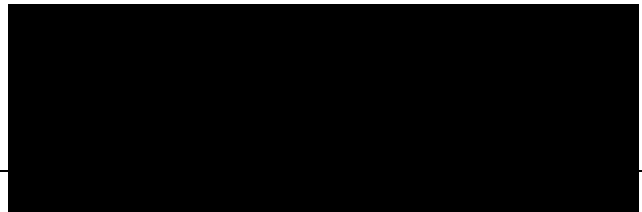
Der Abstand der Solarmodule zu den angrenzenden Grundstücken ist so zu bemessen, dass eine Beeinträchtigung dieser benachbarten Grundstücke ausgeschlossen und eine uneingeschränkte Nutzung weiterhin möglich ist.

Die Abstände und die Höhe von Schutzzäunen und Bepflanzungen sind so zu wählen, dass es zu keiner Beeinträchtigung (Schattenwurf, Nährstoffentzug, ...) angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt. Zudem sind die Grünanlagen zu pflegen und regelmäßig zurückzuschneiden.

Die Betreiber der Photovoltaikanlagen sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass es durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen u.a. mit rotierenden Maschinen zu Steinschlägen und Staubemissionen kommen kann, aus denen keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden können.

Bayreuth, 01.12.2025

Ort, Datum





WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof



Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-HO-16059/2025

Bearbeitung [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Datum
04.11.2025

1628 Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - vBBP "Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth" und 9. FNP-Änderung, Markt Zell i. Fichtelgebirge, Landkreis Hof

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände im Planungsbereich sind nicht bekannt. Grundwasserstände sind bereits im Rahmen der Planung zu ermitteln und bei der Wahl der Gründung zu berücksichtigen. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes dürfen verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker nicht im Grundwasser eingebracht werden. Zur Vermeidung des Eintrags von Schwermetallen ist bei einer Gründung im Grundwasser, Grundwasserschwankungsbereich oder Stauwasser die Verwendung zinkfreier Alternativen angezeigt.

Aufgrund stromführender Bauteile ist der Einsatz von Löschwasser im Brandfall in der Regel nicht möglich. Eine Löschwasserversorgung kann z. B. zur Verhinderung



der Brandausbreitung auf Nachbarflächen dienen. Wir empfehlen einen Einzelobjektschutz mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen. PFC-haltige Feuerlöschschäume dürfen nicht eingesetzt werden.

Erosionsgefährdung

Eindringlich weisen wir in diesem Zusammenhang auch auf notwendige Maßnahmen zur Entwässerung hin, die sich bauzeitlich aus der erdbaulichen Erschließung der Planungsfläche ergeben. Insbesondere bei stärkeren Regenereignissen sind infolge der entsprechend großen Erdbaumaßnahme erhebliche Abschwemmungen von Sedimenten in umliegende Flächen und Gewässer zu erwarten. Dem ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. Rückhalteeinrichtungen und -becken während der Bauzeit, Sedimentsperren o. ä. vorzubeugen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zu beachten:

- Dem Abspülen von Feinteilen ist wirksam zu begegnen. Insbesondere in Gewässer dürfen keine Feinteile eingeleitet werden. Aufgrund der Gewässernähe ist dies insbesondere auch für diffusen Abfluss, z. B. bei Starkregenereignissen zu beachten. Dazu sind vor einer Einleitung wirksame Absetzeinrichtungen oder geeignete Maßnahmen zum Feinstoffrückhalt vorzusehen. Falls Sedimente in das Gewässer eingeschwemmt werden, sind diese auf Kosten des Antragstellers zu beseitigen.
- Insbesondere an entstehenden Böschungen sind bauzeitliche und dauerhafte Maßnahmen zum Erosionsschutz umzusetzen.

Eine Anordnung der Modulreihen quer zur Hangneigung wird zur Vermeidung von Erosion dringend empfohlen.

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Im Allgemeinen sollte das von den Modulflächen ablaufende Niederschlagswasser bevorzugt breitflächig in den Untergrund versickert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Photovoltaikanlage das natürliche Abflussgeschehen verändert wird. In jedem Fall sind Erosionserscheinungen unter den Tropfkanten der Modulreihen zu vermeiden.

Kann die ordnungsgemäße breitflächige Versickerung in den Untergrund nicht ortsnah gewährleistet werden, ist die Entwässerung des Gebietes unbeschadet der Rechte Dritter sicherzustellen. Hinsichtlich künftig zu erwartender Starkregenereignisse weisen wir besonders auf die Relevanz hin.

Vorsorgender Bodenschutz

Unter den Festsetzungen 7.1 wird eine allgemeine Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen beschrieben, die für PV-Anlagen i. d. R. nicht erforderlich ist. **Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist daher Pkt. 7.1 zu streichen.** Sofern Abgrabungen oder Auffüllungen notwendig werden, die im Rahmen der gesetzlichen Regelungen einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürften, wären in einem gesonderten Verfahren die Zulässigkeit zu beurteilen und die Anforderungen festzulegen.

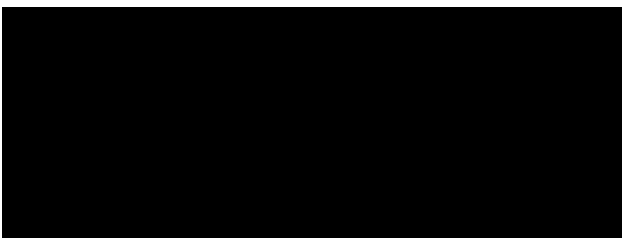
Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Auf das Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen. Sie beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub.

Aufgrund der Größe Vorhabens wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Baumaßnahme ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erstellen zu lassen und eine bodenkundliche Baubegleitung einzubeziehen. Dies sollte rechtzeitig erfolgen, damit die Fachkenntnisse der bodenkundlichen Baubegleitung genutzt werden können, geeignete erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Baumaßnahme Photovoltaikanlage im Sondergebiet einzuplanen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz hingewiesen.

Altlasten

Im Planungsbereich des o. g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Hof.



Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Dienstag, 2. Dezember 2025 15:52

Bauleitplanung Neidl + Neidl

Bauleitplanung Zell i. Fichtelgebirge - Solarpark mit Batteriespeicher
Walpenreuth - Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Sondergebiet Photovoltaik zur Errichtung einer rd. 2,3 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Wir verweisen jedoch darauf, dass das Planungsgebiet gemäß der [Freiflächen-Photovoltaik Planungshilfe](#) der Regierung von Oberfranken überwiegend als Raum mit mittlerem Raumwiderstand dargestellt ist.

Dies resultiert daraus, dass durch das Vorhaben Böden mit einer für das Hofer Land überdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit betroffen sind. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die nachfolgenden Anmerkungen von Sachgebiet 60 und bitten dies im Rahmen der Abwägung sowie der Alternativenprüfung zu würdigen.

Agrarstrukturelle Hinweise (Sachgebiet 60):

Lediglich der jenseits der Straße im östlichen Teil der beplanten Fläche hat die Ackerfläche Flurnr. 390 mit der Ackerzahl 27 eine unterdurchschnittliche Bonität. Ein Großteil der Restfläche liegt mit einer Ackerzahl von etwa 35 über dem Hofer Landkreisdurchschnitt von 29.

Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden/Fläche im Rahmen des Umweltberichtes bei FFPVA kommt es nicht auf die absolute, sondern auf die relative Ertragsfähigkeit der Böden an. Im Energieatlas Bayern sind die ministeriellen Dokumente zu finden, die darauf hinweisen, dass bei der Standortwahl Böden mit auf den Landkreisdurchschnitt bezogenen überdurchschnittlichen Bonität als sogen. Ausschlussflächen gelten. (siehe [Standortauswahl und konzept Stand 14_03_2024_1.pdf](#))

Viele Grüße

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Niederlassung Nordbayern
Außenstelle Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

T: +49 921/75 69-0

E: AS-Bayreuth@autobahn.de
www.autobahn.de

Die Autobahn GmbH des Bundes · Wittelsbacherring 15 · 95444 Bayreuth



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name, Durchwahl

Datum

17.11.2025



Bundesautobahn A9, Berlin - Nürnberg - München

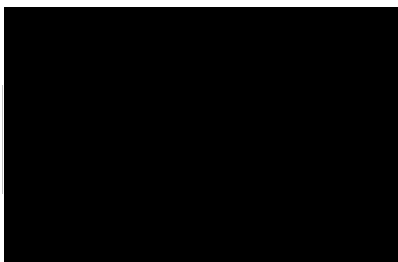
Abschnitt: AS Münchberg Süd - AS Gefrees

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“, und 9. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Zell.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Entfernung zum Planungsgebietes im Bereich Walpenreuth von mindestens 4 km östlich der BAB A9, bestehen zum Bauleitverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) keine Einwände.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.



Geschäftsführung

Dr. Michael Güntner (Vorsitzender)
Dirk Brandenburger
Sebastian Mohr
Dr. Jeannette von Ratibor

Aufsichtsratsvorsitz

Stefan Schnorr

Sitz

Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer

29/666/01246

USt-IdNr.: DE352196649

Bankverbindung

UniCredit Bank
IBAN
DE59 2073 0010 3000 2000 10
BIC HYVEDEMM10

Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktgemeinderates Zell im Fichtelgebirge



Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 15
davon anwesend und stimmberechtigt: 15
Sitzungstag: 30.01.2026
Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Beschlussfähigkeit lag vor.
Der Tagesordnungspunkt wurde in öffentlicher Sitzung behandelt.

TOP 3: Bauleitplanung Markt Zell im Fichtelgebirge;

9. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Walpenreuth und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“

a) Behandlung von Einwänden aus der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Zell im Fichtelgebirge nimmt Kenntnis von den Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Entwurfes vom 11.09.2025 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ und zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge. Er beschließt deren Behandlung entsprechend der Anlage „Abwägung §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf vom 11.09.2025“, die Bestandteil des Beschlusses und der Niederschrift beigefügt ist.

Abstimmung:

15 für
0 gegen

den Beschluss.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Zell im Fichtelgebirge, 02.03.2026

(Penzel)
1. Bürgermeister



(Siegel)