

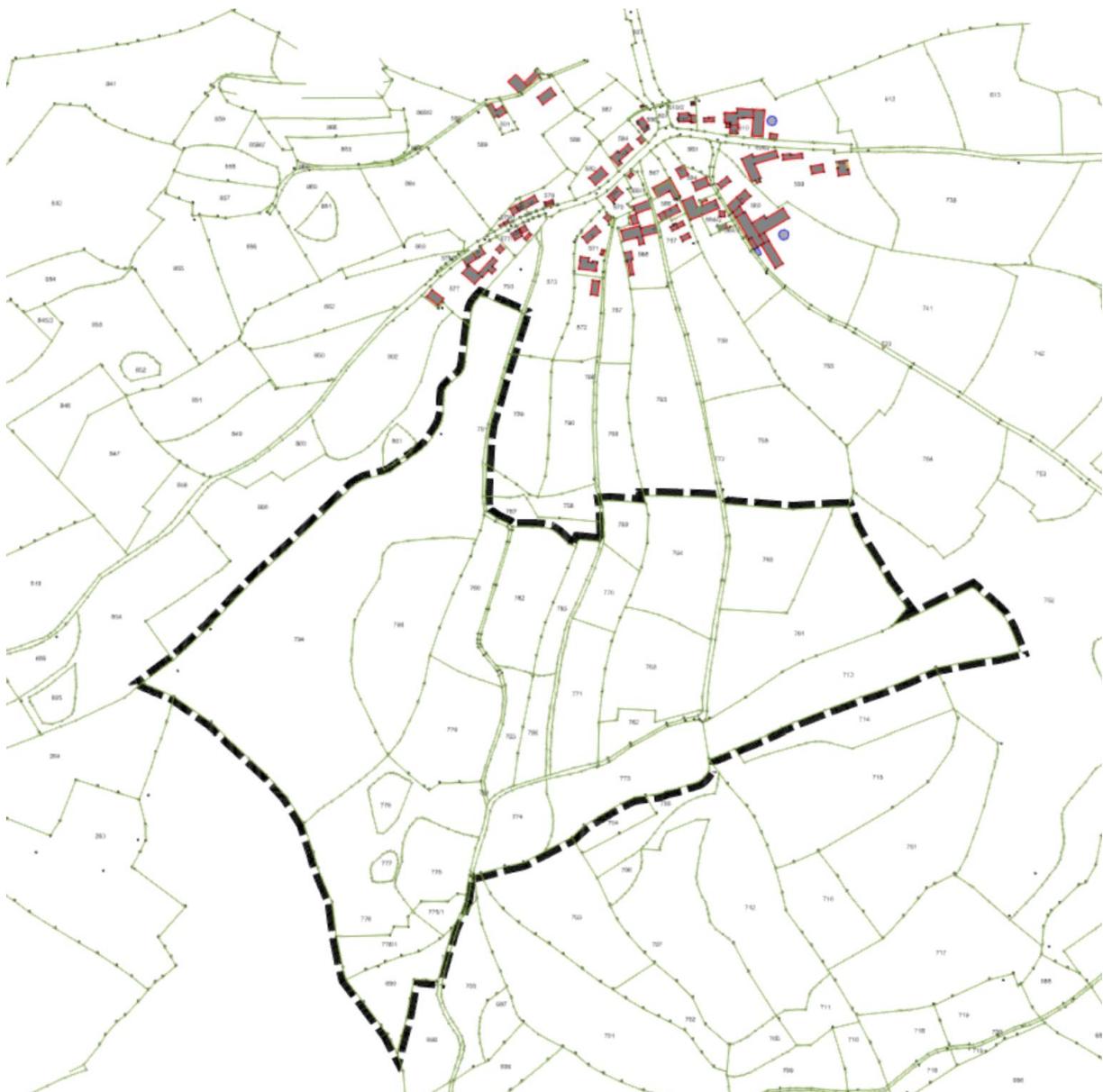
## 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“

hier: Beschluss zur Billigung und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB)

### BEKANNTMACHUNG

Der Marktgemeinderat Zell im Fichtelgebirge hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2024 beschlos-sen, den Flächennutzungsplan des Marktes Zell im Fichtelgebirge ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solar-park Sonnenwerk Zell“ aufstellen zu wollen. In der öffentlichen Sitzung am 26.07.2024 wurde die Ände-rung des Beschlusses vom 23.02.2024 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die in der Gemarkung Kleinlosnitz liegenden Grund-stücke mit den Flurnummern 699, 713, 760, 761, 762, 763, 764, 769, 770, 771, 772 (Teilfläche), 773, 774, 775, 775/1, 776, 776/1, 777, 778, 779, 780, 781 (Teilfläche), 782, 783, 784, 785, 794 und 798. Die Grundstücke liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in ca. 300 m Entfernung südlich des Ortsteils Lösten, ca. 1.300 m südwestlich des Ortsteils Kleinlosnitz und ca. 1.600 m nordöstlich des Ortsteils Friedmannsdorf. Im wirksamen Flächennutzungsplanes Marktes Zell im Fichtelgebirge ist der zu überplanende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es soll ein Sondergebiet Photo-voltaik für eine etwa 22 ha große Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen.



Auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.09. bis 01.10.2024 gemachten Anregungen wurden die ursprünglichen Entwürfe angepasst wurde. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2024 die Anregungen behandelt, die überarbeiteten Entwurfsplanungen einschließlich der Begründungen des Ingenieurbüros IBW, Schillerstraße 33, 95346 Stadtsteinach in der Fassung vom 03.12.2024 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Unterlagen der Entwurfsplanungen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“ werden gem. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 03.02. bis 07.03.2025 auf der Gemeindehomepage ([www.markt-zell.de](http://www.markt-zell.de)) in der Rubrik Wirtschaft & Bauen/ Bauleitplanung veröffentlicht. Sie sind auch über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern ([www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)) zugänglich. Darüber hinaus können die Unterlagen im vorgenannten Zeitraum während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung im Rathaus des Marktes Zell im Fichtelgebirge (Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge, Zi. 05) von jedermann eingesehen werden. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht für jedermann die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, darüber Auskunft zu verlangen und sich in innerhalb des vorgenannten Zeitraums zu äußern. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt, können aber auch schriftlich oder während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung zur Niederschrift im Rathaus abgegeben werden. Bei Stellungnahmen ist die Angabe von Kontaktdaten zweckmäßig, da das Ergebnis zur Behandlung von Stellungnahmen mitgeteilt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht (Datum des Posteingangs bei der Gemeinde) abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanungen nicht von Bedeutung ist.

Derzeit liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Information
Tiere	X			Umweltbericht der Fa. Freiraumspektrum mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung) Begründung zum Bauleitplan vom 03.12.2024 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2024 zu den Themen Forsten und Landwirtschaft Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht Stellungnahme der Regierung von Oberfranken zu den Themen Landwirtschaft und Baurecht vom 27.09.2024

Pflanzen	X			<p>Umweltbericht der Fa. Freiraumspektrum mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung)</p> <p>Begründung zum Bauleitplan vom 03.12.2024</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2024 zu den Themen Forsten und Landwirtschaft</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht</p> <p>private Stellungnahme vom 27.09.2024.</p> <p>Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Oberfranken-Ost vom 14.10.2024</p>
Fläche	x			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Erhöhung der Biodiversität)</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2024 zu den Themen Forsten und Landwirtschaft</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht</p> <p>Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 27.09.2024 zum Flächenverlust.</p> <p>private Stellungnahme vom 27.09.2024</p> <p>Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Oberfranken-Ost vom 14.10.2024</p>
Boden	X			<p>Umweltbericht der Fa. Freiraumspektrum mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung)</p> <p>Begründung zum Bauleitplan vom 03.12.2024</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2024 zu den Themen Forsten und Landwirtschaft</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht</p> <p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.09.2024 zu den Themen Wasserschutzgebiete, Grundwasserversorgung und Bodenschutz</p>
Wasser	X			<p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.09.2024 zu den Themen Wasserschutzgebiete, Grundwasserversorgung und Bodenschutz</p> <p>Entwässerungsgutachten der Fa. Sonnwinm vom 25.11.2024</p>
Luft	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten)</p>

Klima/Luft	X			Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung; mikroklimatische Veränderungen ohne relevante Auswirkungen)
Wirkungsgefüge § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB	X			Umweltbericht mit Begründung (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden)
Landschaft	X			Blendgutachten der Firma Sonnwin vom 25.11.2024. Begründung zum Bauleitplan vom 03.12.2024 Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2024 zu den Themen Forsten und Landwirtschaft Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 27.09.2024 zum Flächenverlust private Stellungnahme vom 27.09.2024. Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Oberfranken-Ost vom 14.10.2024.
Biologische Vielfalt	X			Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu prognostizieren)
Natura 2000			X	
Mensch / Bevölkerung und ihre Gesundheit	X			Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten) Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht.
Kulturgüter			X	Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts können ausgeschlossen werden)
Sonstige Sachgüter			X	Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts können ausgeschlossen werden) Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht
Emissionen			X	Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (keine relevanten elektrischen oder magnetischen Felder, keine Emissionen an die Luft)

Abfälle und Abwasser	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (kein Anschluss an die Abfallentsorgung erforderlich, kein anfallendes Abwasser)</p> <p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.09.2024 zu den Themen Wasserschutzgebiete, Grundwasserversorgung und Bodenschutz</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht</p>
Nutzung erneuerbarer Energie, Energieeinsparung	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Bauleitplanung entspricht dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden)</p>
Darstellung Landschaftsplan	X			Flächennutzungsplan des Marktes Zell im Fichtelgebirge
Darstellung sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrecht			X	<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (wasserrechtliche Belange werden im Zuge Niederschlagswasserversickerung berührt; kein Anschluss an die Abfallentsorgung erforderlich, keine Einträge im Altlastenkataster vorhanden; immissionsschutzrechtliche Belange werden nicht berührt)</p>
Wechselwirkungen § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB		X		<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – als Wechselwirkungen nach UVPG werden die ökosystemaren Zusammenhänge zwischen einzelnen Komponenten mehrerer Schutzgüter aufgefasst; erhebliche Auswirkungen auf schutzgutübergreifende Wechselwirkungen können ausgeschlossen werden)</p>
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen			X	
Luftqualität in bestimmten Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten			X	

Folgende Arten sonstiger Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Information
Belange der Wirtschaft, auch mittelständische Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	X			Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024 (Belange der gewerblichen Wirtschaft werden insoweit berührt, dass ein Unternehmen Investitionen zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien tätigt. Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden berührt, weil landwirtschaftliche Flächen für den Zwischennutzungszeitraum aus der landwirtschaftlichen Hauptproduktion herausgenommen werden)
Belange der Versorgung mit Energie einschließlich der Versorgungssicherheit	X			Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

**Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Zell im Fichtelgebirge, 09.01.2025  
 Markt Zell im Fichtelgebirge



Horst Penzel  
 1. Bürgermeister



(Siegel)

Ortsüblich bekanntgemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt
Nr.: _____
am: _____
Datum, Handzeichen