

## Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

### 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Bereich des Sondergebietes Solarpark Zell sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik Solarpark Zell, im Parallelverfahren

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind bereits verfügbar:

Schutzgut	Verfüg-bar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Information
Tiere	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 Amt 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 zu den Themen Landwirtschaft und Baurecht vom 27.09.2024.</p>
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 Amt 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 von privater Seite 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 Amt 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>

## Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

### 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Bereich des Sondergebietes Solarpark Zell sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik Solarpark Zell, im Parallelverfahren

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

#### Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind bereits verfügbar:

				<p>Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 27.09.2024 zum Flächenverlust.</p> <p>Stellungnahme von privater Seite 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 Amt 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. Sonnwin vom 25.11.2024.</p>
Luft	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Es sind keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten.</p>
Klima/Luft	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – mikroklimatische Veränderungen ohne relevante Auswirkungen.</p>
Wirkungsgefüge § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden.</p>
Landschaft	X			<p>Blendgutachten der Fa. Sonnwin vom 25.11.2024.</p>

## Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

### 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Bereich des Sondergebietes Solarpark Zell sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik Solarpark Zell, im Parallelverfahren

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind bereits verfügbar:

				<p>Begründung zum Bauleitplan vom 03.12.2024.</p> <p>Stellungnahme des Amt 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>Stellungnahme von privater Seite vom 27.09.2024.</p> <p>Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Oberfranken-Ost vom 14.10.2024.</p>
Biologische Vielfalt	X			<p>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.</p>
Natura 2000			X	
Mensch / Bevölkerung und ihre Gesundheit	X			<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Es sind keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten.</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht.</p>
Kulturgüter			X	<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts können ausgeschlossen werden.</p>
Sonstige Sachgüter			X	<p>Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Beschreibung der Ausgangssituation, der Auswirkungen sowie Ergebnis der Betrachtung – erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts können ausgeschlossen werden.</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht.</p>

## Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

### 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Bereich des Sondergebietes Solarpark Zell sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik Solarpark Zell, im Parallelverfahren

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind bereits verfügbar:

Emissionen			X	Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Keine relevanten elektrischen oder magnetischen Felder, keine Emissionen an die Luft.
Abfälle und Abwasser	X			Umweltbericht mit Begründung vom 03.12.2024. Kein Anschluss an die Abfallentsorgung erforderlich, kein anfallendes Abwasser.  Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.09.2024 zu den Themen Wasserschutzgebiete, Grundwasserversorgung und Bodenschutz.  Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 01.10.2024 zu den Themen Immission, Naturschutz und Wasserrecht.
Nutzung erneuerbarer Energie, Energieeinsparung	X			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.
Darstellung Landschaftsplan	X			Flächennutzungsplan der Gemeinde Zell..
Darstellung Sonstige Pläne insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht			X	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.
Wechselwirkungen § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB		X		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.



## Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

### 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Bereich des Sondergebietes Solarpark Zell sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik Solarpark Zell, im Parallelverfahren

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind bereits verfügbar:

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.



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

**IBW – Ingenieurbüro Weber GmbH & Co.KG**  
Schillerstraße 33  
**95346 Stadtsteinach**

per Mail: [mail@ib-weber.gmbh](mailto:mail@ib-weber.gmbh)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
30.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
4611-61-2 / De

Name  
Anne Deuter  
Telefon / Mail  
09251 / 878 – 1246; [anne.deuter@aelf-bm.bayern.de](mailto:anne.deuter@aelf-bm.bayern.de)

Münchberg, 30.09.2024

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge:  
8.Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“**  
**Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bayreuth-Münchberg nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. §4Abs.1 BauGB zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

„Der Vorhabenträger, die Sonnenwerk Zell im Fichtelgebirge GmbH & Co. KG, Energiepark1, 95365 Rugendorf, beantragte mit Schreiben vom 05.02.2024 bei dem Markt Zell im Fichtelgebirge die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens hinsichtlich eines Solarparks mit dem Ziel, Strom aus Photovoltaikerelementen zu produzieren, speichern und in das öffentliche Netz einzuspeisen sowie zur Versorgung der regionalen Industrie. Parallel zum Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls der Antrag auf 8. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Fichtelgebirge gestellt. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.“

Der Geltungsbereich umfasst (lt. Planungsunterlagen) die Flurnummern 699, 713, 760, 761, 762, 763, 764, 769, 770, 771, 772 (TF), 773, 774, 775, 775/1, 776, 776/1, 777, 778, 779, 780, 781 (TF), 782, 783, 784, 785, 794 und 798 der Gemarkung Kleinlosnitz.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 27,9 ha.

Seite 1 von 7



- Gesamtgröße Geltungsbereich: 278.806,40 m<sup>2</sup>
- Sondergebietsfläche: 215.665,16 m<sup>2</sup>
- A/E - Fläche: 18.569,76 m<sup>2</sup>
- Private Grünflächen: 319,05 m<sup>2</sup>
- Landwirtschaftliche Bestandsflächen: 2.650,73 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen: 4.832,96 m<sup>2</sup>
- Flächen für Elektrizitätsversorgung: 10.716,83 m<sup>2</sup>
- Biotopflächen Bestand: 26.051,91 m<sup>2</sup>

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge ist der zu überplanende Bereich hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschlossen wird das Sondergebiet über bestehende Feld- und Waldwege bzw. Wirtschaftswege sowie intern neu herzustellende aufgeschotterte Erschließungswege.

### **Bereich Landwirtschaft**

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. Auch 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 (*LEP Zi. 5.4.1*).

Bei den landwirtschaftlichen Flächen, die im Geltungsbereich liegen, handelt es sich ausnahmslos um Böden überdurchschnittlicher Qualität, die aus fachlicher Sicht besonders für die Landwirtschaft geeignet sind.

Als „Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität“ werden Böden bezeichnet, die die Bodengüte nach Anlage 4: „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zu den Vollzugshinweisen zur Anwendung der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKomV) überschreiten.

Im Landkreis Hof liegt die durchschnittliche Ackerzahl bei 29 und die durchschnittliche Grünlandzahl bei 32. Alle ausgewiesenen Flächen liegen deutlich über diesen Acker- und Grünlandzahlen.

Weiterhin werden lt. der Planungshilfe für Städte, Gemeinden und Projektträger (Räumliche Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Oberfranken) – verfasst von der Regierung von Oberfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) – Raumwiderstandskategorien ausgewiesen, die zur Ermittlung potenziell geeigneter Räume für Freiflächen-Photovoltaikanlagen angewendet werden sollten.

Hoher Raumwiderstand (aus regionalplanerischer Perspektive stellen die Räume mit hohem Raumwiderstand in aller Regel kein nutzbares Flächenpotential für FF-PVA dar.) u.a. landwirtschaftlich sehr wertvolle Böden. Sehr wertvoller Boden wird



hier definiert als landwirtschaftliche Fläche, deren Acker- / Grünlandzahl um mindestens 25% über dem Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen des jeweiligen Landkreises liegen. Dies trifft für die Flurnummern 713, 762, 763 (TF), 769, 771 (TF), 774 (TF), 776, 777 und 794 (TF) der Gemarkung Kleinlosnitz zu.

Mittlerer Raumwiderstand (Erhalt jener Böden, die eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit – Acker- und Grünlandzahlen über dem Landkreisdurchschnitt – für die landwirtschaftliche Nutzung und Ernährungssicherung haben) u.a. landwirtschaftlich wertvoller Boden. Dies trifft auf alle verbleibenden Flurnummern zu.

Seit der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) können die Regionalen Planungsverbände Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festlegen. Als Vorranggebiete für die Landwirtschaft eignen sich dabei insbesondere zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Gebiete mit Böden überdurchschnittlicher Bonität.

*Im Interesse deren Vorhaltung für die zukünftige Festlegung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft werden entsprechend geeignete Böden überdurchschnittlicher Bonität vorliegend im Kontext der **generellen Ausschlussflächen** genannt.* Soweit die Vorranggebiete für die Landwirtschaft dann festgelegt sind, wird auf die Aufzählung unter 2a) verwiesen. Nach dem LEP sollen „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete [...] in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“ (LEP, Kap. 5.4.1). Damit wird überall in Bayern regional sichergestellt, dass überdurchschnittlich ertragsfähige Standorte für Zwecke der Landwirtschaft und damit auch der Ernährungssicherung weiterhin zur Verfügung stehen. Andererseits stehen aber somit immer noch die Hälfte der landwirtschaftlich genutzten Fläche als mögliche Potentialflächen für Freiflächen-Photovoltaik zur Verfügung.

Demzufolge handelt es sich nach den o.g. Ausführungen im Bereich der aufgeführten Flurstücke (alle Flurnummern, die im Geltungsbereich liegen) um nicht geeignete Standorte für eine Freiland-Photovoltaikanlage und somit besteht aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht kein Einvernehmen mit der Bebauung dieser Flurstücke.

Den Unterlagen ist die Bilanzierung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu entnehmen (entsprechender Anhang nicht vorliegend). Um den Sachverhalt jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht beurteilen / prüfen zu können, sind dem AELF Bayreuth-Münchberg zwingend entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

**Grundsätzlich wird für weitere Planungen auf Folgendes hingewiesen:**

Es ist vertraglich festzulegen, dass nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung die ursprüngliche Bewirtschaftung der Fläche wieder aufgenommen werden muss. Entsprechend den *Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz* (Stand Januar 2024) handelt es sich dabei eben nicht um eine



Folgenutzung Landwirtschaft, sondern um die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung.

Das heißt, nach Nutzungsende ist der *vollständige* Rückbau aller Anlagenteile, einschließlich ihrer Fundamente, der Umzäunung, aller Anpflanzungen (bspw. Eingrünung) und schließlich auch des Pflanzenbestandes unter den PV-Modulen vorzunehmen (vertragliche Regelung notwendig). Das freigemachte Baufeld ist tief zu lockern und flach umzubrechen, sodass die Wiederaufnahme einer möglichst ungestörten landwirtschaftlichen Nutzung, im Umfang der ursprünglich in Anspruch genommenen Fläche, möglich ist.

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. So ist z. B. die Gewährung von Ausgleichszahlungen u. a. an die Einhaltung bestimmter Obergrenzen beim Viehbesatz je Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche geknüpft. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte rechtzeitig informiert werden, Ersatzflächen vermittelt bekommen oder für eine dadurch entgangene Ausgleichszahlung bzw. verfügte Sanktion entsprechend entschädigt werden (§183 und §185 BauGB).

Die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Bewirtschaftung müssen - auch während der Bauzeit - gewährleistet bleiben.

Sofern neue Wirtschaftswege erstellt werden, ist darauf zu achten, dass sie in der Breite den Anforderungen moderner landwirtschaftlicher Maschinen entsprechen.

Sollten während der Baumaßnahme landwirtschaftliche Flächen - z.B. zum Lagern von Baumaterialien, Bodenaushub... - genutzt werden müssen, ist dies im Vorfeld mit den entsprechenden Besitzern / Bewirtschaftern der Flächen abzusprechen und eventuelle Entschädigungsmaßnahmen zu vereinbaren.

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 langfristige Nutzungskonzepte zu vereinbaren, die die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Grünanlagen / Hecken beinhaltet.

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.

## **Bereich Forsten**

### **1. Forstfachliche Würdigung**

Mit dem Vorhaben besteht aus forstlicher Sicht so weit Einverständnis, solange folgende Punkte mit dem Bereich Forsten des AELF Bayreuth-Münchberg abgestimmt bzw. im Vorfeld weiterer Planungen geklärt wurden:



## 1.1. Allgemein

Lt. Planungsunterlagen werden die umliegenden Waldbestände im Süden (Fl.-Nrn.: 264/0, 301/0, 698/0, 699/0, 700/0, 701/0, 704/0, 705/0, 714/0 und 715/0 Gmkg. Kleinlosnitz; vgl. Karte) der geplanten PV-Anlage nicht für die Errichtung und den Unterhalt der Anlagen benötigt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass:

1. mögliche Versorgungsleitungen außerhalb des Waldes zu planen sind, um sowohl die Struktur als auch die Bestandes-Stabilität der umliegenden Wälder zu erhalten.
2. das AELF Bayreuth-Münchberg im Vorfeld von möglichen Fällarbeiten des oben genannten Waldgebietes / Waldrandes zu informieren ist, um die Möglichkeit des Tatbestands der Rodung nach Art. 9 Abs. Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu prüfen. Hierfür sind unbedingt Angaben hinsichtlich Flurnummer, Gemarkung, Fläche des einzuschlagen Baumbestandes und dauerhafte Freihaltung des eingeschlagenen Baumbestandes zu machen. Im Allgemeinen sind die angrenzenden Waldflächen durch die Planung und Anlage der PV-Anlage auszusparen. An dieser Stelle sei explizit die Wald-Feld-Weg-Gemengelage entlang der Flurnummern 698/0, 699/0, 700/0 und 701/0 Gmkg. Kleinlosnitz zu nennen. Die dortigen Waldränder sind auf jeden Fall zu schonen und zu erhalten.
3. angrenzende Waldbestände durch geeignete Baustelleneinrichtungen vor möglichen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen sind.
4. Baustellen- und Lagereinrichtungen außerhalb des Waldes einzurichten sind.
5. forst- und landwirtschaftlicher Verkehr während der Bauphasen nicht beeinträchtigt werden darf.
6. die gültigen Abstände nach dem AGBGB zu den bestehenden Waldflächen einzuhalten sind.
7. es sowohl durch die geplante PV-Anlage als auch angrenzend zahlreiche Erschließungseinrichtungen (Wald- und Feldwege) gibt (Fl.-Nrn. 772/0, 781/0, 786/0 Gmkg. Kleinlosnitz; Aufzählung nicht abschließend). Wir möchten darauf hinweisen, dass die im Planungsgebiet befindlichen Erschließungseinrichtungen vor und nach der Errichtung der PV-Anlage erhalten und mit forstlichem Gerät befahrbar bleiben müssen, da diese für eine geeignete Waldbewirtschaftung essenziell sind. Andernfalls hat die Vorhabenträgerin für entsprechenden Ausgleich zu sorgen.
8. Lt. den Antragsunterlagen die geplante PV-Anlage in unmittelbarer Nähe zu den Süden – und bereits unter Nr. 2 aufgezählten – aufstockenden Waldbeständen liegt. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume Endhöhen von ca. 30 m. Es besteht daher eine potenzielle Gefährdung für die geplante Anlage durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste (wie bereits in den Planungen aufgenommen). Wir weisen vorsorglich erneut darauf hin, dass sich für die Grundstücksbesitzer der umliegenden Waldbestände durch die waldnahe Bebauung Bewirtschaftungerschwernisse, ein erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht und ein erhöhtes Haftungsrisiko ergeben.



9. angrenzend an das Planungsgebiet zahlreiche natursensible Bereiche vorkommen (gesetzlich geschützte Biotope). Wir bitten daher im Zuge der Planungen die entsprechenden Fachbehörden zu beteiligen (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde). Die bestehenden Biotope dürfen durch die PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.

### **1.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Auf Seite 37 bzw. 30 der Begründungen zum / mit Umweltbericht wird erläutert, dass der Umweltbericht mit dazugehöriger Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als separater Teil dieser Begründung mitgeführt wird. Das AELF Bayreuth-Münchberg konnte keine detaillierte Aufstellung anhand der gelieferten Unterlagen - auch hinsichtlich möglichen Ausgleichsmaßnahmen - finden. Auch die in den Entwurfskarten bereits eingezeichneten Maßnahmen werden weder verbal noch maßnahmen-technisch beschrieben.

Um den Sachverhalt jedoch forstfachlich und waldrechtlich prüfen zu können, sind dem AELF Bayreuth-Münchberg zwingend entsprechende Unterlagen hinsichtlich:

1. Art der Eingriffe und Beeinträchtigungen
2. Art des Ausgleichs
3. Lage des Ausgleichs
4. Maßnahmenbeschreibung und Umsetzung des Ausgleichs
5. Einverständnis der Flächeneigentümer
6. Anschrift der Planungsbüros und umsetzende Fachfirmen
7. Zeitliche Planung des Ausgleichs
8. Bilanzierungen der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

zu nennen. Andernfalls kann mit den Planungen kein Einverständnis erteilt werden.

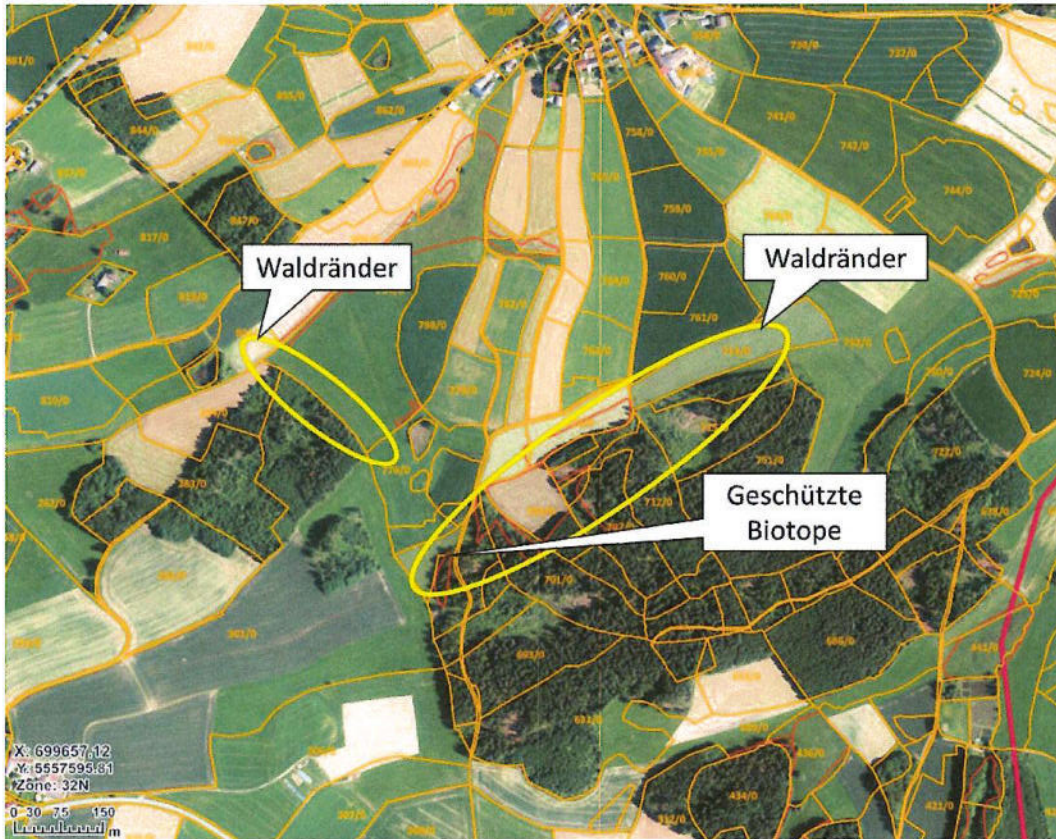
### **1.3. Hinweis**

Vorsorglich weisen wir auf folgende Punkte hin:

1. Sollten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen Waldflächen tangieren, sind diese im Vorfeld mit dem AELF Bayreuth-Münchberg und den angrenzenden Besitzern abzustimmen.
2. Bei einer möglichen Umfriedung der PV-Anlagen durch Hecken ist dem AELF Bayreuth-Münchberg eine Planung auszuhändigen (Aufbau der Hecke, Pflanzgut- und Sorten, Herkunft, Pflanzverbände etc.)
3. Die Waldränder sind aufgrund der Exposition und dem damit einhergehenden Sturmschutz nach Art. 10 Abs. 2 BayWaldG zwingend zu erhalten. Andernfalls handelt es sich hier um eine Rodung im Schutzwald nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 1 BayWaldG, welche zu versagen ist.

- Bei der Anlage von Totholzhaufen muss der Waldschutz gewährleistet sein. Totholzhaufen aus Nadelhölzern dürfen nur aus entrindeten Stämmen, Stammteilen, Giebel oder Astmaterial bestehen, um eine Verbreitung der Nadelholzborkenkäfern zu verhindern.

#### Karte Planungsgebiet PV-Kleinlosnitz:



Für Fragen zum Bereich Forsten steht Ihnen Herr Geiser (AELF Bayreuth-Münchberg, Tel.: 09251/878-2128) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Anne Deuter  
Landwirtschaftsoberrätin





**mail@ib-weber.gmbh**

---

**Von:** Schübel Manuela <Manuela.Schuebel@landkreis-hof.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Oktober 2024 14:31  
**An:** 'mail@ib-weber.gmbh'; 'Patrick Becher'  
**Betreff:** 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell i. Fichtelgebirge für den Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik "Solarpark Sonnenwerk Zell" - Stellungnahme  
**Anlagen:** scanuser\_01102024.pdf

Sehr geehrter Herr Weber,  
sehr geehrter Herr Becher,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung vorab per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

**Manuela Schübel**

Landratsamt Hof  
Schaumbergstr. 14  
95032 Hof  
Telefon: 09281/57-531  
[www.landkreis-hof.de](http://www.landkreis-hof.de)  
[manuela.schuebel@landkreis-hof.de](mailto:manuela.schuebel@landkreis-hof.de)



**Von:** scanuser@landkreis-hof.de <scanuser@landkreis-hof.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Oktober 2024 14:27  
**An:** Schübel Manuela <Manuela.Schuebel@landkreis-hof.de>  
**Betreff:**





**Landkreis Hof**

wir sind Heimat

Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

## Landratsamt Hof

Markt Zell im Fichtelgebirge  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 30.08.2024  
Unser Zeichen: 6100/2.27-401

Ansprechpartner: Frau Schübel  
Zimmer-Nr.: 201  
Telefon: 09281/57-531  
Telefax: 09281/5711-531  
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

**Datum: 01.10.2024**

### **8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell in der Gemarkung Kleinlosnitz für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Vorentwurf und der Begründung der Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG vom 16.07.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Anregungen und Hinweise

- Auf Seite 4 der Begründung, letzter Satz, ist „Kleinlösnitz“ in „Kleinlosnitz“ zu ändern.
- Auf Seite 5 der Begründung wird erläutert, dass zwischen der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der den „eventuellen“ Rückbau der Anlage regelt. Was heißt in diesem Zusammenhang „eventuell“? Der Rückbau der Anlage nach Betriebsaufgabe sollte im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.
- Auf Seite 7 der Begründung, zweiter Absatz ist „Lösnitz“ in „Lösten“ zu ändern.
- Die auf Seite 14 der Begründung genannten Biotope sollten nachrichtlich in den Plan übernommen werden.
- Auf Seite 26 der Begründung ist der 3. Satz zu vervollständigen (Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des **Landratsamtes Hof** abgestimmt und werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Seite 1 von 2

**HO  
FER  
LA  
ND**

**Anschrift:**  
Schaumbergstraße 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

- Auf Seite 27 ist unter Punkt I) Technische Infrastruktur der 3. Satz zu vervollständigen (.... Straßenbauverwaltung des ..... ein entsprechender Nutzungsvertrag zu schließen.)
- Satz 2 auf Seite 36 der Begründung ist zu ergänzen (Aufgrund der Größe **des** Vorhabens ...).

Mit freundlichen Grüßen



Schübel

**mail@ib-weber.gmbh**

---

**Von:** Schübel Manuela <Manuela.Schuebel@landkreis-hof.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Oktober 2024 14:34  
**An:** 'mail@ib-weber.gmbh'; 'Patrick Becher'  
**Betreff:** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet  
Photovoltaik "Solarpark Sonnenwerk Zell", Markt Zell im Fichtelgebirge -  
Stellungnahme  
**Anlagen:** scanuser\_01102024.pdf

Sehr geehrter Herr Weber,  
sehr geehrter Herr Becher,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung vorab per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

**Manuela Schübel**

Landratsamt Hof  
Schaumbergstr. 14  
95032 Hof  
Telefon: 09281/57-531  
[www.landkreis-hof.de](http://www.landkreis-hof.de)  
[manuela.schuebel@landkreis-hof.de](mailto:manuela.schuebel@landkreis-hof.de)









**Landkreis Hof**

wir sind Heimat

Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

## Landratsamt Hof

Markt Zell im Fichtelgebirge  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 30.08.2024  
Unser Zeichen: 6102/2.27-401

Ansprechpartner: Frau Schübel  
Zimmer-Nr.: 201  
Telefon: 09281/57-531  
Telefax: 09281/5711-531  
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

**Datum: 01.10.2024**

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Vorentwurf und der Begründung der Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG vom 16.07.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

#### 1. Immissionsschutz

Die Textpassagen in der Satzung unter den Nrn. 9.1 und 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Begründung unter Kap. F1 zum Thema Immissionsschutz müssen anhand der Ergebnisse des Blendgutachtens aktualisiert werden.

Die Nr. 9.3 der Satzung zum Thema Lärmschutz muss beibehalten werden.

Wenn dies berücksichtigt wird, dann bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“, Markt Zell im Fichtelgebirge, Vorentwurf in der Fassung vom 16.07.2024 aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Seite 1 von 4

**HO  
FER  
LA  
ND**

**Anschrift:**  
Schaumbergstraße 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



## 2. Naturschutz

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“ der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge.

Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, sind die Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abzustimmen.

Für Pflanzungen und Ansaaten sind in jedem Fall autochthone Gehölze bzw. autochthones Saatgut zu verwenden.

## 3. Verkehrswesen

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben. Hinsichtlich der möglichen Blendung wird auf das Blendgutachten verwiesen. Weder das qualifizierte Straßennetz noch Gemeindestraßen sind von den Immissionen betroffen.

Hinsichtlich der späteren Umsetzung des Vorhabens sind evtl. notwendige verkehrsrechtliche Regelungen oder Wegeertüchtigungen mit dem Markt Zell im Fichtelgebirge bzw. den Wegeeigentümern abzustimmen.

## 4. Tiefbau

Die Tiefbauverwaltung des Landkreises Hof geht davon aus, dass vom Vorhaben keinerlei Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der nahegelegenen Kreisstraße HO 44 und Kreisstraße HO 20 ausgehen wird.

## 5. Städtebau

5.1 Laut Nr. 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind unselbstständige Nebenanlagen (Trafo- und Speicheranlagen) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> zulässig. Ist das richtig so? Die Fläche erscheint sehr groß.

5.2 Unter Nr. 6.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen gibt es einen Verweis auf das Landratsamt Kronach und das Wasserwirtschaftsamt Kronach. Die Zuständigkeit ist anzupassen (Landratsamt und WWA „Hof“).

5.3 In der Begründung unter Nr. 1.13 steht, dass die Einzäunung aus landschaftsästhetischen Gründen 2,00 Meter nicht übersteigen soll. Laut Bebauungsplan, II. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 3.1, darf die Einfriedung 2,50 Meter Höhe erreichen. In Begründung und Bebauungsplan sind gleiche Festsetzungen zu schaffen.

6. Sonstige Anmerkungen und Hinweise
- 6.1 Nach Nr. 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind unselbstständige Nebenanlagen (Trafo- oder Speichieranlagen) zulässig. Unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen, Satz 4, wird beschrieben, dass unselbstständige Nebenanlagen „ausnahmsweise“ zulässig sind. Dies stellt einen gewissen Widerspruch dar. Ggf. wäre hier „ausnahmsweise“ zu streichen.
- 6.2 In den Verfahrensvermerken könnte „Gemeinde Zell“ jeweils durch „Markt Zell im Fichtelgebirge“ ersetzt werden.
- 6.3 Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird und dieser der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist, ist Nr. 8 der Verfahrensvermerke obsolet.
- 6.4 Auf Seite 5 der Begründung, letzter Satz, ist „Kleinlösnitz“ in „Kleinlosnitz“ zu ändern.
- 6.5 Auf Seite 5 der Begründung wird erläutert, dass zwischen der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der den „eventuellen“ Rückbau der Anlage regelt. Was heißt in diesem Zusammenhang „eventuell“? Der Rückbau der Anlage nach Betriebsaufgabe sollte im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.
- 6.6 Auf Seite 8 der Begründung, zweiter Absatz ist „Lösnitz“ in „Lösten“ zu ändern.
- 6.7 Der Satz „Werden Transformatoren aufgestellt, deren Isolierung und Kühlung mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt, sind diese Anlagen im Sinne des § 62 Wasserhaushaltsgesetz“ auf Seite 24 der Begründung ist doppelt.
- 6.8 Auf Seite 25 der Begründung ist „Walpernreuth“ in „Walpenreuth“ zu ändern.
- 6.9 Auf den Seiten 32 und 35 der Begründung wird erläutert, dass eine Beweidung (beispielsweise mit Schafen oder Rindern) zulässig ist. Sollte für die Tiere ein Unterstand/Gebäude notwendig sein, wäre dies in den Festsetzungen zu berücksichtigen. Nach dem vorliegenden Planentwurf sind Gebäude unzulässig.
- 6.10 Auf Seite 32 ist der Satz „Baulich kann dies wie folgt realisieren werden“ in „Baulich kann dies wie folgt realisiert werden“ zu ändern.
- 6.11 Auf Seite 33 der Begründung ist der 3. Satz zu vervollständigen (Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des **Landratsamtes Hof** abgestimmt und werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.
- 6.11 Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abzustimmen, damit die erforderlichen Festsetzungen in den Planunterlagen zur echten Beteiligung eingearbeitet sind.



6.13 Auf Seite 34 ist unter Punkt I) Technische Infrastruktur der 3. Satz zu vervollständigen (....  
Straßenbauverwaltung des ..... ein entsprechender Nutzungsvertrag zu schließen.)

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schübel'.

Schübel



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail  
IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

ROF-SG24-8314.3-214-1-2

Michael Birnbaum

(0921) 604-1765

(0921) 604-41258

K 243

Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de

27.09.2024

Ihr Zeichen

Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Telefon

PC-Fax

Zimmer

E-Mail

Datum

## Vollzug des BauGB

**Markt Zell i.Fichtelgebirge, Landkreis Hof**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik**

**„Solarpark Sonnenwerk Zell“ mit 8. Flächennutzungsplan-Änderung**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Dienstgebäude

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.a. Planung gibt die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab.

Telefon 0921 604-0

PC-Fax 0921 604-41258

E-Mail [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)

[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

## Vorhaben

Die Marktgemeinde Zell i.Fichtelgebirge beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PVA) zu schaffen. Dazu soll südlich der Ortschaft Lösten ein rd. 22 ha großes Sondergebiet ausgewiesen werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 28 ha und enthält u.a. Ausgleichs- und Verkehrsflächen sowie mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Die Flächen der geplanten FF-PVA werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 15:30 Uhr

Fr 08:00 – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut

IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15

BIC: MARKDEF1750

Deutsche Bundesbank Regensburg

## Bewertung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Diesem Ziel der Raumordnung trägt das Vorhaben Rechnung.



Zur raumverträglichen Steuerung von FF-PVA trifft **LEP 6.2.3 G** die planerische Festlegung, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen. Hierzu zählen gemäß Begründung z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Eine infrastrukturelle Vorbelastung ist durch die das Planungsgebiet querende 110-kV-Hochspannungsfreileitung UW Münchberg – UW Gefrees gegeben.

Im Hinblick auf die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen wird auf **LEP 5.4.1 G** und das am 24.09.2024 in Kraft getretene Kapitel B III Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft hingewiesen, welches unter **RP 5 B III 2.2.3** festlegt: *Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für konkurrierende Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Die überplanten Flächen liegen hinsichtlich ihrer Bonität (Bodengüte) größtenteils erheblich über dem Landkreisdurchschnitt. Im Lichte der o.a. Grundsätze der Raumordnung ist die Standortwahl fundiert zu begründen und es sollten Möglichkeiten einer mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbaren Agri-PVA geprüft werden.

Aus agrarstruktureller Sicht der Regierung (Sachgebiet 60) wird eine nochmalige, gründliche Alternativensuche und -prüfung für erforderlich gehalten, auch und gerade aufgrund der Dimension der Anlage.

#### **Hinweise**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs (BP-E) ist deutlich weiter gefasst als das Sondergebiet Photovoltaik. Er umfasst im Norden auch eine große Biotopfläche, wobei Teile ebendieser auch außerhalb des BP-E liegen. Dieser Umstand sollte erläutert werden.  
Grundsätzlich ist der Umgang mit den Biotopflächen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf **LEP 7.1.6 Z** wird verwiesen.
- Südlich des Sondergebiets enthält der BP-E eine rd. 1 ha große Versorgungsfläche, die von der o.g. Hochspannungsleitung gequert wird. Die dort geplanten Nutzungen sollten in der Begründung des BP-E erläutert werden.

#### **Fazit**

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Zell i.Fichtelgebirge trägt grundsätzlich zum landesplanerisch angestrebten Ausbau der Erneuerbaren Energien bei. Gleichwohl ist den Belangen der Landwirtschaft sowie den sonstigen Hinweisen im weiteren Planungsverlauf Rechnung zu tragen.



Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt dem Markt Zell i. Fichtelgebirge als Träger der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birnbaum  
Oberregierungsrat



An den

Markt Zell

Bahnhofstr. 10

95239 Zell

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Seit 2023 bin ich die Eigentümerin des Grundstücks 571 Gemarkung Kleinlosnitz und es Anwesens Lösten Nr. 8.

Nachdem ich die Unterlagen über die Bauleitplanung gründlich studiert habe, stelle ich fest, dass das geplante „Solarwerk“ im 300 m Entfernung zu meinem Anwesen die Landschaft erheblich verändert.

- Ein naturnahes Tal wird durch technische Geräte in ein Industriegebiet verwandelt
- Eine touristische Nutzung meiner Ferienwohnung wird erschwert
- Eine der geplanten Zufahren führt mitten durch mein Grundstück
- Baustellenverkehr und Verkehr durch die Pflege der Anlage ist beeinträchtigt meine Mieter im vorderen Teil des Grundstücks

Ich nehme deshalb zum Vorentwurf für einen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Solarwerk Lösten“ Stellung und lehne diesen ab.

Die Begründung im Einzelnen entnehmen sie bitte den folgenden Seiten.

am 27.09.2024



## **Fett gedruckt: Zitate aus dem Flächennutzungsplan**

*Kursiv: Mein Kommentar*

*Grundsätzlich: Ich habe nichts gegen Fotovoltaik und schon gar nichts gegen Erneuerbare Energien. Ich habe aber etwas dagegen, dass eine relativ unberührte Naturlandschaft in ein Industriegebiet umgewandelt wird und dass das Dorf Lösten von Zäunen und Paneelen eingekesselt wird. Ich habe auch etwas dagegen, dass zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in ihrer Existenz gefährdet werden, dass Rehe aus ihrem Rückzugsraum vertrieben werden und ein Erholungsraum für meine Gäste vernichtet wird. Das setzt den Wert meines Grundstücks deutlich herab.*

*Im Einzelnen zitiere ich aus der Begründung zum Bebauungsplan "Sonnenwerk Lösten" und gebe meinen Kommentar dazu.*

**Ein geltendes Prinzip in der Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden. Neue bauliche Entwicklungen sollen vorrangig auf bereits versiegelte bzw. entwickelte Flächen gelenkt werden. (S.6)**

*Genau das tut der vorliegende FNP nicht. Er plant ein bisher naturnahes Gebiet mit bis zu 4m hohen Metallständern, Solarpaneelen, Zäunen und Wegen um zu einem Industriegebiet.*

**Der Standort eignet sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Vorprägung als Landwirtschaftsfläche, der bereits vorhandenen Eingrünung durch angrenzende Waldgebiete und des geringen Raumwiderstands (insgesamt konfliktarme Fläche) für die Unterbringung einer FFPV. Die Voraussetzungen für die Stromerzeugung sind aus Sicht der Vorhabenträgerin günstig. (S.7)**

*Was heißt „geringer Raumwiderstand“? Vielleicht, dass das geplante Industriegebiet nur ca. 80 Menschen in Lösten betrifft? Oder dass diese sich bisher noch nicht wehren?*

**„Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.“ (S.18)**

*Das ist beim „Sonnenwerk“ definitiv nicht der Fall. Es wird eine bisher unbelastete Fläche eingezäunt, mit Solarpaneelen bestückt und der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen.*

**Dem Grundsatz der Freihaltung schutzwürdiger Täler und landschaftsprägender Geländerücken wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen.**

**Bei dem gewählten Standort handelt es sich nicht um einen durch Infrastrukturlinien oder Vorbelastung geprägten Standort. Allerdings ist das Vorhaben zumindest optisch an bestehende Siedlungsflächen angebunden.**

**Zweifelsfrei gibt es weitere Standorte im Gemeindegebiet, auf die dieses zutrifft, doch nicht überall sind die Grundstückseigentümer willens, ihre Grundstücke für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu veräußern oder zu verpachten. (S.20)**

*Die Planer wissen also selbst, dass ein schutzwürdiges Tal und das landtagsprägende Löstenbachtal zerstört wird. Entlarvend ist, dass es offenbar hauptsächlich ums Geld der Grundstückseigentümer geht. Was hat das mit Landschaftsplanung oder Naturschutz zu tun?*

**Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist über bestehende öffentliche Wege und Straßen gesichert. Innerhalb der Anlage werden aufgeschotterte Wege hergestellt, die ausschließlich zu Wartungs- und Unterhaltszwecken genutzt werden und nach Beendigung der Anlagennutzung wieder zurückgebaut werden können. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend sind und einschlägigen technischen Regeln entsprechen. Es sind geeignete Öffnungsmöglichkeiten in der Einzäunung bzw. Umfriedung vorzusehen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.**

*Es geht bisher gerade nicht um öffentliche Straßen, sondern um Anliegerwege. Natürlich müssen die dann verbreitert und befestigt werden. Ich für meinen Teil widerspreche diesem Ausbau entschieden.*

**Durch die geplante Bebauung als Solarpark wird der Landschaftsraum mit sichtoffenen Ackerlagen durch ein technisches Bauwerk deutlich überprägt und verändert.**

*Das geben die Planer ja sogar zu. Umso unverständlicher, dass das alles nicht zählen soll. Ich widerspreche deswegen den Flächennutzungsplan.*

**Für die Dauer des Bestehens der Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Nutzung als Ackerfläche nicht mehr möglich. Es ist als zusätzlich Nutzung neben der Energiegewinnung ist eine Mahd alternativ die extensive Beweidung der Flächen vorgesehen. Eine Bewirtschaftung ist demnach nur in einem sehr eingeschränkten Maß möglich. Nach Rückbau der Photovoltaikanlagen können die Flächen wieder vollumfänglich der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. (S.30)**

*Was die Planer völlig ignorieren, dass durch das Sonnenwerk bis zum 30 ha der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen werden. Zwei Vollerwerbsbetrieben, die von zwei Jungbauern betrieben werden, gehen diese Flächen unwiederbringlich verloren. Da die Nutzung als Solarfläche so hohe Pachterträge erbringt, dass die Landwirte nicht gleichwertige Grundstücke pachten können, ist das existenzbedrohend. Wieso spielt das bei den Gutachten keinerlei Rolle? Wer glaubt denn, dass nach z.B. 20 Jahren der Solarpark wieder abgebaut und Felder angelegt werden? Für die landwirtschaftlichen Betriebe kommt das zu spät.*

**Das Vorhaben bildet einen grundsätzlichen Eingriff in das natürliche Wirkgefüge und kann eine potentielle Barrierewirkung entfalten. Durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere durch Anlage von Eingrünungstreifen um das Vorhabengebiet, soll diese Wirkung vermindert werden. (S.31)**

*In der Tat richtet das Solarwerk eine Barriere zwischen Löstern und den angrenzenden Naherholungsgebieten auf. Wer bitte soll dort spazieren gehen (vielleicht auch als Gast in einer Ferienwohnung) wenn oder sie erst 500 m durch ein Industriegebiet laufen muss?*

**Geschützte Natur- und Landschaftsbestandteile sowie gefährdete Tierarten sind nach aktueller Kenntnis auf dem Vorhabengebiet nicht vorhanden. Sollten dennoch spezielle Tierarten durch beispielsweise eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Planungsgebiet vorgefunden wurden, so sind entsprechende Maßnahmen zum Umgang**

**mit diesen Tierarten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**  
**(S.31)**

*Auf einer solchen artenschutzrechtlichen Untersuchung bestehe ich und beantrage sie hiermit.*

**Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. An der geplanten Anlage führen keine Rad- und Wirtschaftswege vorbei, die von Erholungssuchenden genutzt werden. (S.39)**

*Dies ist schlicht falsch. Sehr wohl führen überörtliche Rad- und Wanderwege an der geplanten Anlage vorbei. Es hätte genügt, sich die Wegweiser anzuschauen.*

**Die Veränderung der Landschaft durch die visuelle Wirkung der Photovoltaik-Anlage kann zu einer Störung von Erholungswert und Landschaftsbild führen. Daher kann eine gewisse Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. (S.39)**

*Für jemand wie mich, der aus der Großstadt Potsdam kommt und in Lösten Erholung sucht, wird der Erholungswert und das Landschaftsbild stark gestört.*

**Schutzgut Landschaft:**

**Photovoltaik-Freiflächenanlagen führen aufgrund ihrer Größe, ihrer Uniformität, der Gestaltung und Materialverwendung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Wenngleich einige den Anblick einer PV-Anlage aufgrund persönlicher Einstellungen als positiv empfinden mögen, handelt es sich doch um landschaftsfremde Objekte, so dass regelmäßig von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.**

**Das Ausmaß der Konflikte ist von der jeweils spezifischen Konstitution der betroffenen Landschaft abhängig. Von daher ist bei einer Bewertung der Auswirkungen stets ein einzelfallbezogenes Vorgehen notwendig, welches die jeweilige Ausprägung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit einbeziehen muss. (S.44/45)**

*Der Planer weiß das, und dann wischt dies alles einfach vom Tisch. Warum?*

**Im vorliegenden Fall wird die Beeinträchtigung durch die topographische Situation des Gebietes abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt.(S.44)**

*Geringer Umfang? 27 Hektar und des gesamt obere Löstenbachtal sind betroffen.*



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

<mail@ib-weber.gmbh>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
4-4622-HO-13230/2024

Bearbeitung +49 (9281) 891-169  
Christian Weiß  
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum  
06.09.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Gewässer

Im Planungsgebiet befindet sich der Löstenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Zur Gewässerunterhaltung und zur natürlichen Gewässerentwicklung ist ein Uferstreifen von mind. 5 m – ca. 10 m von Bebauung freizuhalten.

Auch entlang der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und Gewässer im Planungsgebiet ist ein ausreichender Abstand für notwendige Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

### Erosionsgefährdung

Insbesondere während der Bauzeit liegt eine erhöhte Erosionsgefahr vor. Die Baumaßnahmen sind so abzuwickeln, dass durch Niederschläge keine Feinsedimente in Gewässer verfrachtet werden. Das Abschwemmen oder Einbringen von Sedimenten,



wassergefährdenden Stoffen, Baustoffen, Spülsuspensionen, Ölen etc. ist durch geeignete Sicherheitsvorkehrungen und Schutzmaßnahmen zuverlässig zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen

gez. W e i ß

Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Hof



Markt Zell im Fichtelgebirge  
Herrn Bürgermeister  
Horst Penzel  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: v. 30.08.2024  
Unser Zeichen: HO-3636

Ansprechpartner: Frau Langheinrich  
Zimmer-Nr.: 144  
Telefon: 09281/57-311  
Telefax: 09281/57-455  
nicole.langheinrich@landkreis-hof.de

**Hof, den 14.10.2024**

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge:  
8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der  
Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“;  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlage:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Penzel,

aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine prinzipiellen Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche in einem Bereich mit landwirtschaftlich wertvollen und sehr wertvollen Böden liegt. Unter dem Gesichtspunkt des Ressourcenschutzes wird empfohlen, die Wahl des Standortes noch einmal zu prüfen.

Ferner wird auf den Bezug in den Planungsunterlagen zum nicht mehr aktuellen Regionalplanstand von 2008 hingewiesen. Die Planung sollte sich jedoch auf den gegenwärtigen Stand von 2023 beziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Oliver Bär  
Landrat  
Verbandsvorsitzender



Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge  
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell



## Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

# Abwägung §§ 3/4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 16.07.2024

Vorhaben:

Projekt-Nr.: 15

Projekt: **8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell**

Gemeinde:

95239 Zell im Fichtelgebirge

Landkreis:

Hof

Vorhabenträger:

Sonnenwerk Zell im Fichtelgebirge GmbH & Co. KG, Energiepark 1,  
95365 Rugendorf

Entwurfsverfasser:

IBW Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach  
22.11.2024

<b>I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> .....	4
1. <b>Privatperson 1, Schreiben vom 27.09.2024, eingegangen per Email am 27.09.2024</b> .....	4
<b>II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN &amp; SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT EINWÄNDEN</b> .....	14
2. <b>Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost, Schreiben vom 14.10.2024, eingegangen per Mail am 14.10.2024</b> .....	15
3. <b>Landkreis Hof, Schreiben vom 01.10.2024, eingegangen per Mail am 01.10.2024</b> .....	19
4. <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg, Schreiben vom 30.09.2024, eingegangen per Email am 30.09.2024</b> .....	27
5. <b>Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 09.09.2024, eingegangen per Email am 27.09.2024</b> .....	39
6. <b>Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 23.09.2024, eingegangen per Email am 24.09.2024</b> .....	44
7. <b>Wasserwirtschaftsamt Hof, Schreiben vom 06.09.2024, eingegangen per Email am 06.09.2024</b> .....	51
<b>III. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE EINWÄNDE</b> .....	53
8. <b>Industrie- und Handelskammer Bayreuth, Schreiben vom 26.09.2024, eingegangen per Email am 26.09.2024</b> .....	53
9. <b>Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 18.09.2024, eingegangen per Mail am 18.09.2024</b> .....	54
10. <b>Pledoc GmbH, Schreiben vom 02.09.2024, eingegangen am 04.09.2024</b> ....	55
11. <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.09.2024, eingegangen per Mail am 26.09.2024</b> .....	57
12. <b>Bundesnetzagentur, Weiden, Schreiben vom 30.08.2024, eingegangen per Mail am 30.08.2024</b> .....	61
13. <b>Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 20.09.2024, eingegangen per Mail am 20.09.2024</b> .....	63
14. <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.09.2024, eingegangen per Mail am 13.09.2024</b> .....	64
15. <b>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 11.09.2024, eingegangen per Mail</b> .	65
16. <b>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.09.2024, eingegangen per Mail am 09.09.2024</b> .....	67
17. <b>Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Schreiben vom 03.09.2024, eingegangen per Mail am 03.09.2024</b> .....	69
<b>IV. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE ÄUßERUNG</b> .....	70
18. <b>Stadt Münchberg</b> .....	70
19. <b>Stadt Weißenstadt</b> .....	70
20. <b>ADBV Wunsiedel</b> .....	70
21. <b>Staatliches Bauamt Bayreuth</b> .....	70
22. <b>Amt für ländliche Entwicklung, Bamberg</b> .....	70
23. <b>Autobahndirektion Nordbayern</b> .....	70
24. <b>DB Infra, Nürnberg</b> .....	70
25. <b>LUK, Helmbrechts</b> .....	70
26. <b>Pfarramt Waldstein</b> .....	70
27. <b>Kreisheimatpfleger</b> .....	70
28. <b>Imby Oberfranken, München</b> .....	70
29. <b>HWK Oberfranken</b> .....	70
30. <b>Bayerische Schlösserverwaltung, München</b> .....	70
31. <b>Bayerischer Bauernverband, Zell</b> .....	70
32. <b>Bund Naturschutz, Hof</b> .....	70



Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

<b>33.</b>	<b>Landesbund Vogelschutz, Zell .....</b>	<b>70</b>
<b>34.</b>	<b>Landesjagdverband Zell .....</b>	<b>70</b>
<b>35.</b>	<b>Gemeinde Sparneck.....</b>	<b>70</b>
<b>36.</b>	<b>Markt Stammbach .....</b>	<b>70</b>
<b>37.</b>	<b>Stadt Gefrees .....</b>	<b>70</b>
<b>38.</b>	<b>Ferngas AG, Hof.....</b>	<b>70</b>
<b>39.</b>	<b>Kreisbrandrat, Hof.....</b>	<b>70</b>

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

## **I.BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.09.2024 bis 01.10.2024 Gelegenheit gegeben, um zu der Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Von privater Seite sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

### **1. Privatperson 1, Schreiben vom 27.09.2024, eingegangen per Email am 27.09.2024**

**Von:**

**Gesendet:** Freitag, 27. September 2024 16:54

**An:** Info <Info@markt-zell.de>

**Betreff:** Einspruch Bebauungsplan Lösten

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit reiche ich Einspruch zu dem Bebauungsplan in Lösten ein.

Im Anhang finden Sie meinen Einspruch zu dem Bebauungsplan in Lösten. Dieser ist auch postalisch an Sie gesendet.

Sollten Sie weitere Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne telefonisch oder postalisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

An den

Markt Zell

Bahnhofstr. 10

95239 Zell

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Seit 2023 bin ich die Eigentümerin des Grundstücks 571 Gemarkung Kleinlosnitz und es Anwesens Lösten Nr. 8.

Nachdem ich die Unterlagen über die Bauleitplanung gründlich studiert habe, stelle ich fest, dass das geplante „Solarwerk“ im 300 m Entfernung zu meinem Anwesen die Landschaft erheblich verändert.

- Ein naturnahes Tal wird durch technische Geräte in ein Industriegebiet verwandelt
- Eine touristische Nutzung meiner Ferienwohnung wird erschwert
- Eine der geplanten Zufahren führt mitten durch mein Grundstück
- Baustellenverkehr und Verkehr durch die Pflege der Anlage ist beeinträchtigt meine Mieter im vorderen Teil des Grundstücks

Ich nehme deshalb zum Vorentwurf für einen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Solarwerk Lösten“ Stellung und lehne diesen ab.

Die Begründung im Einzelnen entnehmen sie bitte den folgenden Seiten.

, am 27.09.2024

**Fett gedruckt: Zitate aus dem Flächennutzungsplan**

*Kursiv: Mein Kommentar*

*Grundsätzlich: Ich habe nichts gegen Fotovoltaik und schon gar nichts gegen Erneuerbare Energien. Ich habe aber etwas dagegen, dass eine relativ unberührte Naturlandschaft in ein Industriegebiet umgewandelt wird und dass das Dorf Lösten von Zäunen und Paneelen eingekesselt wird. Ich habe auch etwas dagegen, dass zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in ihrer Existenz gefährdet werden, dass Rehe aus ihrem Rückzugsraum vertrieben werden und ein Erholungsraum für meine Gäste vernichtet wird. Das setzt den Wert meines Grundstücks deutlich herab.*

*Im Einzelnen zitiere ich aus der Begründung zum Bebauungsplan "Sonnenwerk Lösten" und gebe meinen Kommentar dazu.*

**Ein geltendes Prinzip in der Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden. Neue bauliche Entwicklungen sollen vorrangig auf bereits versiegelte bzw. entwickelte Flächen gelenkt werden. (S.6)**

*Genau das tut der vorliegende FNP nicht. Er plant ein bisher naturnahes Gebiet mit bis zu 4m hohen Metallständern, Solarpaneelen, Zäunen und Wegen um zu einem Industriegebiet.*

**Der Standort eignet sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Vorprägung als Landwirtschaftsfläche, der bereits vorhandenen Eingrünung durch angrenzende Waldgebiete und des geringen Raumwiderstands (insgesamt konfliktarme Fläche) für die Unterbringung einer FFPV. Die Voraussetzungen für die Stromerzeugung sind aus Sicht der Vorhabenträgerin günstig. (S.7)**

*Was heißt „geringer Raumwiderstand“? Vielleicht, dass das geplante Industriegebiet nur ca. 80 Menschen in Lösten betrifft? Oder dass diese sich bisher noch nicht wehren?*

**„Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.“ (S.18)**

*Das ist beim „Sonnenwerk“ definitiv nicht der Fall. Es wird eine bisher unbelastete Fläche eingezäunt, mit Solarpaneelen bestückt und der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen.*

**Dem Grundsatz der Freihaltung schutzwürdiger Täler und landschaftsprägender Geländerrücken wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen.**

**Bei dem gewählten Standort handelt es sich nicht um einen durch Infrastrukturlinien oder Vorbelastung geprägten Standort. Allerdings ist das Vorhaben zumindest optisch an bestehende Siedlungsflächen angebunden.**

**Zweifelsfrei gibt es weitere Standorte im Gemeindegebiet, auf die dieses zutrifft, doch nicht überall sind die Grundstückseigentümer willens, ihre Grundstücke für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu veräußern oder zu verpachten. (S.20)**

*Die Planer wissen also selbst, dass ein schutzwürdiges Tal und das landtagsprägende Löstenbachtal zerstört wird. Entlarvend ist, dass es offenbar hauptsächlich ums Geld der Grundstückseigentümer geht. Was hat das mit Landschaftsplanung oder Naturschutz zu tun?*



**Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist über bestehende öffentliche Wege und Straßen gesichert. Innerhalb der Anlage werden aufgeschotterte Wege hergestellt, die ausschließlich zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken genutzt werden und nach Beendigung der Anlagennutzung wieder zurückgebaut werden können. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend sind und einschlägigen technischen Regeln entsprechen. Es sind geeignete Öffnungsmöglichkeiten in der Einzäunung bzw. Umfriedung vorzusehen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.**

*Es geht bisher gerade nicht um öffentliche Straßen, sondern um Anliegerwege. Natürlich müssen die dann verbreitert und befestigt werden. Ich für meinen Teil widerspreche diesem Ausbau entschieden.*

**Durch die geplante Bebauung als Solarpark wird der Landschaftsraum mit sichtoffenen Ackerlagen durch ein technisches Bauwerk deutlich überprägt und verändert.**

*Das geben die Planer ja sogar zu. Umso unverständlicher, dass das alles nicht zählen soll. Ich widerspreche deswegen den Flächennutzungsplan.*

**Für die Dauer des Bestehens der Photovoltaik–Freiflächenanlagen ist eine Nutzung als Ackerfläche nicht mehr möglich. Es ist als zusätzlich Nutzung neben der Energiegewinnung ist eine Mahd alternativ die extensive Beweidung der Flächen vorgesehen. Eine Bewirtschaftung ist demnach nur in einem sehr eingeschränkten Maß möglich. Nach Rückbau der Photovoltaikanlagen können die Flächen wieder vollumfänglich der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. (S.30)**

*Was die Planer völlig ignorieren, dass durch das Sonnenwerk bis zum 30 ha der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen werden. Zwei Vollerwerbsbetrieben, die von zwei Jungbauern betrieben werden, gehen diese Flächen unwiederbringlich verloren. Da die Nutzung als Solarfläche so hohe Pachterträge erbringt, dass die Landwirte nicht gleichwertige Grundstücke pachten können, ist das existenzbedrohend. Wieso spielt das bei den Gutachten keinerlei Rolle? Wer glaubt denn, dass nach z.B. 20 Jahren der Solarpark wieder abgebaut und Felder angelegt werden? Für die landwirtschaftlichen Betriebe kommt das zu spät.*

**Das Vorhaben bildet einen grundsätzlichen Eingriff in das natürliche Wirkgefüge und kann eine potentielle Barrierewirkung entfalten. Durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere durch Anlage von Eingrünungstreifen um das Vorhabengebiet, soll diese Wirkung vermindert werden. (S.31)**

*In der Tat richtet das Solarwerk eine Barriere zwischen Lösten und den angrenzenden Naherholungsgebieten auf. Wer bitte soll dort spazieren gehen (vielleicht auch als Gast in einer Ferienwohnung) wenn oder sie erst 500 m durch ein Industriegebiet laufen muss?*

**Geschützte Natur- und Landschaftsbestandteile sowie gefährdete Tierarten sind nach aktueller Kenntnis auf dem Vorhabengebiet nicht vorhanden. Sollten dennoch spezielle Tierarten durch beispielsweise eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Planungsgebiet vorgefunden wurden, so sind entsprechende Maßnahmen zum Umgang**

**mit diesen Tierarten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

**(S.31)**

*Auf einer solchen artenschutzrechtlichen Untersuchung bestehe ich und beantrage sie hiermit.*

**Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. An der geplanten Anlage führen keine Rad- und Wirtschaftswege vorbei, die von Erholungssuchenden genutzt werden. (S.39)**

*Dies ist schlicht falsch. Sehr wohl führen überörtliche Rad- und Wanderwege an der geplanten Anlage vorbei. Es hätte genügt, sich die Wegweiser anzuschauen.*

**Die Veränderung der Landschaft durch die visuelle Wirkung der Photovoltaik-Anlage kann zu einer Störung von Erholungswert und Landschaftsbild führen. Daher kann eine gewisse Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. (S.39)**

*Für jemand wie mich, der aus der Großstadt Potsdam kommt und in Lösten Erholung sucht, wird der Erholungswert und das Landschaftsbild stark gestört.*

**Schutzgut Landschaft:**

**Photovoltaik-Freiflächenanlagen führen aufgrund ihrer Größe, ihrer Uniformität, der Gestaltung und Materialverwendung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Wenngleich einige den Anblick einer PV-Anlage aufgrund persönlicher Einstellungen als positiv empfinden mögen, handelt es sich doch um landschaftsfremde Objekte, so dass regelmäßig von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.**

**Das Ausmaß der Konflikte ist von der jeweils spezifischen Konstitution der betroffenen Landschaft abhängig. Von daher ist bei einer Bewertung der Auswirkungen stets ein einzelfallbezogenes Vorgehen notwendig, welches die jeweilige Ausprägung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit einbeziehen muss. (S.44/45)**

*Der Planer weiß das, und dann wischt dies alles einfach vom Tisch. Warum?*

**Im vorliegenden Fall wird die Beeinträchtigung durch die topographische Situation des Gebietes abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt.(S.44)**

*Geringer Umfang? 27 Hektar und des gesamt obere Löstenbachtal sind betroffen.*

*Seitens privater Seite werden mehrere Einwände gegeben.*

Würdigung des Sachverhalts:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Einwander bzw. dessen erwähntes Grundstück ca. 300m nördlich des Randes des geplanten Geltungsbereiches liegt und mittels Eingrünung des Sondergebietes und bestehende Topographie nicht direkt vom Vorhaben betroffen ist.

Dem Einwand bzgl. der Umwandlung eines naturnahen Tales in ein Gewerbegebiet

(Industriegebiet) kann nicht nachvollzogen werden und diesbzgl. auch zu den genannten Einwänden zur Begründung folgende Abwägung:

Bei Realisierung der Anlage kommt es vordergründig zu einer vorübergehenden Verringerung der verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Allerdings werden die Flächen nur einer Zwischennutzung zugeführt und können nach Ablauf der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage und Abbau besagter Anlage wieder landwirtschaftlich genutzt werden. In der Zwischenzeit besteht die Möglichkeit, dass sich die Böden wieder erholen können, da sie als Extensiv-Grünland genutzt und weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden und außerdem die Flächen durch die geplante Rinderbeweidung auch während des Betriebes der Anlage landwirtschaftlich nutzbar bleiben. Dadurch entsteht neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, die sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weniger gut ansiedeln konnten. Außerdem wird durch die Vegetation die Wasserrückhalte- und -speicherfunktion des Bodens ebenso verbessert wie die Biodiversität und die CO<sub>2</sub>-Speicherung. Festzuhalten ist weiterhin, dass weiterhin von den Flächen keinerlei störendes Gewerbe ausgeht sondern lediglich während der Bauzeit mit erhöhtem Baulärm zu rechnen ist.

Weiterhin liegen die überplanten Flächen im sogenannten benachteiligten Gebiet und sind somit grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet. Der Gesetzgeber hat Acker- und Grünlandflächen im benachteiligten Gebiet (zu dem ganz Oberfranken aufgrund seiner geringen Bonität gehört) im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) unter § 37 Abs. 2 Satz 2 Buchstaben h und i festgelegt und den Bundesländern die Möglichkeit, solche Flächen für Solarparks zuzulassen, freigestellt. Die Bayerische Staatsregierung hat mit ihrer „Dritten Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 26. Mai 2020“ eine jährliche Anzahl von 200 PV-Freiflächen-Anlagen im Freistaat zur Flächenkategorie Acker- und Grünflächen im benachteiligten Gebiet festgelegt.

Die gesamte Anlage wurde in der Grundplanung für eine nachhaltige Doppelnutzung ausgelegt. Durch diese Kombination aus Pflanzen und Tieren wird sowohl eine Bodenregeneration in Form von Humusaufbau und CO<sub>2</sub>-Bindung erreicht, sowie ein Lebensraum für die Ansiedlung von Insekten und Feldvögel geschaffen. Hiervon profitieren langfristig auch alle umliegenden Flächen, da sich die Bestäubungsleistung sowie die natürliche Schädlingsbekämpfung und dadurch auch der Ertrag erhöht. Weitere Vorteile, wie die erhöhte Wasseraufnahmefähigkeit sowie der Rückhalt des Bodens durch die minimalinvasiven Eingriffe der Schafshufen ergeben sich automatisch.

Die Qualität der Tiere auf klimabeständigen PV Flächen mit Samenmischungen ist zudem sehr hoch. Dies zeigt sich sowohl in der Qualität als Nahrungsmittel als auch in der Fortpflanzungshäufigkeit, welche gesteigert wird.

Hierdurch lassen sich regionale, sehr hochwertige Lebensmittel erzeugen, welche der heimischen Landwirtschaft als sichere Erwerbsquelle sowie der regionalen Bevölkerung als Nahrungsmittel zugutekommen werden.

Im Zuge der Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange, wird zum geplanten Photovoltaikkonzept der überplanten Flächen beispielsweise auch die Organe zum Regionalplan Oberfranken-Ost angehört. Dabei werden entsprechende Abstimmungen und ggfs. weitere Regelungen getroffen werden.

Die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf Boden mit überdurchschnittlicher Bonität erfordert eine sorgfältige Abwägung. Obwohl diese Flächen landwirtschaftlich wertvoll sind, spielen erneuerbare Energien im Rahmen des Klimaschutzes und der

Energiewende eine entscheidende Rolle. Laut Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist die Förderung von PV-Anlagen ein wesentlicher Bestandteil, um das Ziel von 80 % Ökostrom bis 2030 zu erreichen. Die Nutzung hochwertiger Böden ist grundsätzlich eingeschränkt, kann hier jedoch gerechtfertigt werden, da ein öffentliches Interesse vorliegt (siehe § 2 EEG). Das öffentliche Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien gewährt der vorliegenden Planung einen befristeten Vorrang gegenüber anderen.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, ob im Gemeindegebiet geeignete alternative Fläche vorhanden ist, die eine realisierbare Alternative darstellt. Die Prüfung von Alternativen erfordert eine gleichwertige Eignung im Hinblick auf naturschutzrechtliche, planerische und wirtschaftliche Voraussetzungen, insbesondere die Nähe zur Industrie und Netzanschlusspunkten. Aufgrund der vielen überdurchschnittlich bonitätshaltigen Böden in der Region ist die Suche nach Alternativen begrenzt.

Im Umweltbericht wird unter zu alternativen Planungsmöglichkeiten detailliert auf die Suche nach optionalen Standorten eingegangen. Im Fazit der Prüfung wird festgestellt, dass im Gemeindebereich keine Fläche vorhanden ist, bei der eine Bebauung eine geringere Auswirkung auf das Schutzgut und die Ziele weiterer Fachplanungen erwarten ließe.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass lediglich ein Teil der überbaubaren Bereiche eine überdurchschnittliche Bonität aufweist.

Des Weiteren werden die Ziele der Regionalplanung zur Ausweisung von Vorrangflächen für die Landwirtschaft durch die geplante PV-Anlage nicht beeinträchtigt, da ausreichend große Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden sind.

In der Gesamtabwägung überwiegen die Vorteile für den Klimaschutz, die Energieversorgung und die regionale Entwicklung die Nachteile durch die vorübergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit überdurchschnittlicher Bonität. Schwerwiegende gegensätzliche Belange von schlussabgewogenen Zielen im Sinne der Regional- und Landesplanung sowie von öffentlichem Interesse stehen der Errichtung der Anlage nicht entgegen.

Hinsichtlich des genannten Einwands zum Baustellenverkehr ist festzuhalten, dass dieser lediglich während der Bauphase entsteht und über den öffentlichen Weg der Flurnummer 786 führen kann. Festzuhalten ist nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger, dass die Hauptbelastung während der Bauphase jedoch ausschließlich über die Flurnummern 772 + 781 erfolgt. Während der Betriebsphase ist nur zu Wartungszwecken mit Unterhaltsverkehr durch den Vorhabenträger zu rechnen, was auf ein Minimum reduziert wird. Der Vorhabenträger wird weiterhin im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet, die in Anspruch genommenen Wege natürlich nach der Bauphase wieder in dessen Ursprungszustand zu versetzen oder sogar zu verbessern.

Pkt. 1 (S.6) sparsamer Umgang mit Schutzgut Boden

Der verwendete Fachbegriff Industriegebiet ist hier nicht zutreffend. Die Art der baulichen Nutzung ist in der Baunutzungsverordnung § 1 ff festgesetzt. Daran sind bestimmte Festsetzungen wie Maß der baulichen Nutzung oder die zulässigen Nutzungen geknüpft. Die PV-Freiflächenanlage ist der Baunutzungsverordnung zufolge als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 festgesetzt.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat Hinweise zur Standorteignung von PV-Freiflächenanlagen erstellt (Stand 12.03.2024).



Eignungsflächen sind u.a. die vom Einwand beschriebenen bereits versiegelten Flächen wie

- versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher oder militärischer Nutzung (StMB)
- Siedlungsbrachen und sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen (StMB)

In Zell i. Fichtelgebirge liegen keine in diesem Sinne vorbelasteten, verfügbaren Flächen vor, dass in diesem Sinne die Errichtung einer entsprechenden Anlage nicht realisierbar wäre.

#### Pkt. 2 S 7 Raumwiderstand

Im Sinne der Raumordnung bedeutet ein niedriger Raumwiderstand, dass die Flächen mit wenigen oder keinen Restriktionen belegt sind, wie dies bei Konversionsflächen, Brachflächen oder Verkehrsrandstreifen der Fall ist. Abgesehen von der überdurchschnittlichen Bonität des Bodens, die einen mittleren Raumwiderstand kennzeichnet – bei ebenfalls in Teilen vorhandener weit überdurchschnittlicher Bonität einen hohen Raumwiderstand –, weist die betrachteten Flächen durchwegs einen niedrigen Raumwiderstand auf.

#### Pkt. 3 S 18 Errichtung auf vorbelasteten Standorten

Alternative Planungsmöglichkeiten, hier in erster Linie im Hinblick auf die Standortwahl, werden im Umweltbericht (Kapitel 6) geprüft. Verfügbare, vorbelastete Standorte im Sinne der „Hinweise zur Standorteignung“ liegen im Gemeindegebiet im Gemeindebereich von Zell nicht vor, bzw. sind nicht mit geringeren Auswirkungen auf Schutzgüter belegt, als die vorgesehene Planung.

Diese wären lt. der Hinweise:

- Versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher oder militärischer Nutzung
- Außer Betrieb befindliche Abfalldeponien
- Flächen in räumlichem Zusammenhang mit großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten
- Siedlungsbrachen und sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen
- Flächen entlang größerer Verkehrswege (z.B. Schienenwege, Autobahnen und Bundesstraßen)

#### Pkt. 4 S 18 Vorbelastung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild gilt als optisch vorbelastet in Form der bestehenden Hochspannungsleitung, die den Geltungsbereich von Nord nach Süd durchzieht. Eine Schutzwürdigkeit des Tales wird aus den Vorgaben der Regionalplanung (z.B. in Form eines landschaftlichen Vorbehaltgebiets, regionalem Grünzug, o.ä.) nicht attestiert. Dem aktuellen Landschaftsbild wird in der Landschaftsbildbewertung des Landesamtes für Umwelt (LfU) eine überwiegend mittlere Bewertung mit ebenso mittlerer Erholungswirksamkeit attestiert. Eine herausragende Bedeutung des Tales geht somit aus den fachlichen Grundlagen bei der Bestandsaufnahme nicht hervor. Die Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung wird im Umweltbericht unter Kap. 3.2.9 geprüft.

#### Pkt. 6 S 20 technisches Bauwerk, Landschaftsbild

Die Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung wird im Umweltbericht unter Kap. 3.2.9 geprüft. Eine Veränderung des Landschaftsbilds durch die Bebauung mit der PV-Freiflächenanlage ist gegeben. Eine Einbindung in das

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Landschaftsbild, insbesondere bei Sichtachsen, erfolgt mittels Eingrünung mit mesophilen Hecken.

Pkt. 7 S 20 Landwirtschaft, Ökonomie

Die Errichtung von PV-Freiflächenanlage auf landwirtschaftlichen Böden mit hoher Bonität erfordert hier einer Abwägung zwischen den Interessen der Landwirtschaft (Nahrungsmittelproduktion, ökonomische Aspekte).

Grundlegend ist festzustellen, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie deren dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§2 EEG). Die Errichtung der PV-Anlage zur Stromerzeugung ist somit vorrangiges Ziel und im überragenden öffentlichen Interesse, was aus der gesetzlichen Grundlage heraus im Bezug auf die Abwägungen entsprechend behandelt werden muss.

Zur Minderung oder Vermeidung der Auswirkungen wird im Kapitel 6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ im Umweltbericht geprüft, ob im Gemeindebereich Flächen vorliegen, die geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter (auch im Hinblick auf die Bonität des Bodens) aufweisen. Diese liegen im Fazit nicht vor.

Zur Minderung der Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange ist die Weidehaltung mit Rindern (Nahrungsmittelproduktion) auf einem Teil der Flächen vorgesehen.

Im Grundsatz wurden somit bei der Planung die Belange der Landwirtschaft bei der Alternativenprüfung (Standortsuche Flächen mit geringer Bonität) berücksichtigt, sowie eine (neue) Nahrungsmittelproduktion auf einem Teil der Flächen in Form der Rinderhaltung ermöglicht.

Pkt. 8 S 31 Barriere

Ein „Industriegebiet“ liegt nach gesetzlicher Definition nicht vor. Das Bauwerk wird durch Eingrünungsmaßnahmen (Heckenpflanzung, Staudenfluren) in die Landschaft bestmöglich eingebunden. Im Bereich des örtlichen Naherholungswegs wird die Anlage entlang eines durchquerenden Weges beiderseits mittels Heckenpflanzungen eingegrünt, so dass die Anlage entlang der Straße allenfalls punktuell einsehbar ist. Die Betrachtung der Anlage mit der Rinderhaltung wird von Erholungssuchenden ggf. als positiv empfunden.

Die Wegeverbindungen, die die Fläche durchqueren, bleiben erhalten und frei zugänglich. Eine Barriere ist in diesem Sinne nicht gegeben.

Bedeutende örtliche und überregionale festgehaltene Wanderwege (geportal.bayern.de, Themenkomplex Freizeit in Bayern, Karten Wander- und Radwege) sind vorwiegend im Osten von Lösten, bzw. durch Lösten verlaufend vorhanden. Diese sind nicht im Wirkraum der Anlage. Die Erholungswirksamkeit ist somit weiterhin ausreichend im räumlichen Umfeld gegeben.

Pkt. 9 S 31 Artenschutz

Die Brutvogelkartierung wurde im Frühjahr/ Sommer 2024 erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Fachbeitrag liegt dem Entwurf bei. Es wird unter Berücksichtigung von durchzuführenden CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und Schafstelze keine Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG konstatiert.

Pkt. 10 S 39 Naherholung

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Die Analyse der Rad- und Wanderwege basiert auf den Grundlagen der Angaben der kartographisch und digital verfügbaren, gemeldeten Freizeitwege in Bayern (Datenanbieter: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Verkehr). Eine örtliche Nutzung der Wege ist anzunehmen, eine abwägungsrelevante regionale oder überregionale („nennenswerte“) Bedeutung weisen diese wohl nicht auf.

Pkt. 10 und 11 S 39 und 44/45 Störung Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbildes geht mit der Umsetzung des Vorhabens einher. Die Vorbelastungen durch die Hochspannungsleitung, sowie die Windkraftanlagen ist gegeben.

Das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung wird im Umweltbericht unter Kap. 3.2.9 geprüft und die Auswirkungen bewertet. Wie bereits erläutert, stellt sich der Erholungswert grundlegend als mittel dar. Diese Einordnung wird dem Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost sowie aus den Schutzgutkarten zum Landschaftsbild/ Landschaftserleben/ Erholung des Bayerischen Landesamts für Umwelt entnommen. Eine herausragende Bedeutung liegt somit nicht vor. In der Abwägung und dem vorrangigen Belang der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien aus § 2 EEG ist diese mittlere Bedeutung für die Erholung der Öffentlichkeit zu berücksichtigen.

Pkt. 12 S 44

Der Geltungsbereich beträgt, rd. 27 ha, die überbaubare Flächen beträgt rd. 22 ha. Beim Naturraum handelt es sich um die naturräumlichen Haupteinheit D48 Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge (nach Ssymank), die sich auf einer Fläche von 4.700 km<sup>2</sup> über Teile Thüringens, Bayerns und Sachsens erstreckt. Die Untereinheit stellt die Münchberger Hochfläche (nach Meynen/Schmithüsen et al.) dar. Die Hochfläche erstreckt sich über eine Länge von etwa 35 Kilometern in Nordost-Südwest-Richtung und eine Breite von circa 15 Kilometern in Nordwest-Südost-Richtung zwischen dem Frankenwald und dem Fichtelgebirge.

Im Bezug auf die Dimension des aufgeführten Naturraums und dessen Untereinheit stellt sich das Vorhaben in der Fläche als gering dar.

Die Auswirkungen beziehen sich somit auf das örtliche Landschaftsbild. Diesbezügliche Einwände wurden bereits bei den entsprechenden Punkten behandelt.

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von privater Seite vom 27.09.2024 zur Kenntnis***

**Abstimmungsergebnis: ....**

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

## **II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN & SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT EINWÄNDEN**

Den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 02.09.2024 bis 01.10.2024 Gelegenheit gegeben, um zu der Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen.



**2. Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost, Schreiben vom 14.10.2024, eingegangen per Mail am 14.10.2024**



**Regionaler  
Planungsverband  
Oberfranken-Ost**

Regionaler Planungsverband, Postfach 32 60, 95004 Hof

**Geschäftsstelle: Landratsamt Hof**

Markt Zell im Fichtelgebirge  
Herrn Bürgermeister  
Horst Penzel  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: v. 30.08.2024  
Unser Zeichen: HO-3636

Ansprechpartner: Frau Langheinrich  
Zimmer-Nr.: 144  
Telefon: 09281/57-311  
Telefax: 09281/57-455  
nicole.langheinrich@landkreis-hof.de

**Hof, den 14.10.2024**

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge:  
8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der  
Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“;  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlage:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Penzel,

aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine prinzipiellen Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche in einem Bereich mit landwirtschaftlich wertvollen und sehr wertvollen Böden liegt. Unter dem Gesichtspunkt des Ressourcenschutzes wird empfohlen, die Wahl des Standortes noch einmal zu prüfen.

Ferner wird auf den Bezug in den Planungsunterlagen zum nicht mehr aktuellen Regionalplanstand von 2008 hingewiesen. Die Planung sollte sich jedoch auf den gegenwärtigen Stand von 2023 beziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Oliver Bär  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

Seite 1 von 2

**Geschäftsstelle:**  
Landratsamt Hof  
Schaumbergstraße 14  
95032 Hof

**Zentrale:**  
Telefon: 09281 / 57 - 0  
Telefax: 09281 / 57 - 513  
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

**Öffentliche Verkehrsmittel:**  
HofBus Linien 1, 8  
Haltestelle „Lindenbüchl“  
Regionibus Linie 17  
Haltestelle Landratsamt

**Konto des Planungsverbandes:**  
Sparkasse Hochfranken  
IBAN: DE41 7805 0000 0380 0333 40  
BIC: BYLADEM11HOF

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

**In Abdruck an:**

IBW – Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
z. Hd. Herrn Weber  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Bearbeitung.

Seite 2 von 2

*Seitens des Regionalen Planungsverbands werden Hinweise gegeben.*

Würdigung des Sachverhalts:

Beim Ressourcenschutz in der Standortwahl von PV-Freiflächenanlagen stehen der sparsame Umgang mit Böden und die Minimierung von Eingriffen in natürliche Ressourcen im Fokus. Vorrangig sollten bereits vorbelastete Flächen genutzt werden.

Gemäß den Hinweisen zur Standorteignung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sollten PV-Freiflächenanlagen bevorzugt auf Randstreifen entlang größerer Verkehrswege, auf Konversionsflächen oder auf anderen vorbelasteten Standorten errichtet werden. Im Gemeindegebiet Zell i. Fichtelgebirge fehlen jedoch weitgehend geeignete Verkehrswege. Zwar verläuft die Trasse der A9 am Rande der Gemeindegrenze, jedoch ist der überwiegende Bereich des 500-m-Streifens bewaldet. Von den theoretisch verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen innerhalb dieses Streifens (17 ha) bieten sich keine Vorteile hinsichtlich geringerer Eingriffe in Schutzgüter wie Landschaftsbild, Erholung oder Naturraum im Vergleich zur geplanten Fläche.

Das geplante Vorhaben der Photovoltaik-Freiflächenanlage wurde einer umfangreichen Prüfung im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte unterzogen. Ziel der Prüfung war es, potenzielle Flächen zu identifizieren, die weniger empfindlich gegenüber Eingriffen in Schutzgüter und landwirtschaftliche Belange sind. Die geplante Fläche liegt auf Böden mit überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Bonität, was die Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion in diesem Bereich besonders bedeutsam macht.

Eine Prüfung weiterer Alternativflächen mit geringerer Bonität hat ebenfalls keine realisierbaren Optionen ergeben. Die Freiflächen im Süden bis Nordwesten des Gemeindegebiets umfassen Bereiche um die Siedlungen Walpenreuth, Grossenau, Mödlenreuth, Rieglersreuth und Friedmannsdorf. Diese Standorte wurden eingehend bewertet, jedoch ergaben sich verschiedene Hinderungsgründe: Die Freiflächen um Walpenreuth liegen zu weit entfernt vom Netzanknüpfungspunkt, was eine wirtschaftliche Realisierung ausschließt. Bei anderen Standorten, wie z. B. in der Nähe von Grossenau, würden die topographischen Gegebenheiten zu einer hohen Sichtbarkeit der Anlage führen und somit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion haben. Ähnliche Nachteile wurden für Flächen um Mödlenreuth und Rieglersreuth festgestellt.

Bereits bestehende PV-Anlagen, wie die 13 ha große Freiflächenanlage nördlich von Friedmannsdorf, schließen eine weitere Anlage in unmittelbarer Nähe aufgrund der kumulativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Ein weiteres mögliches Areal am Flugplatz wurde aufgrund der Blendwirkung als problematisch eingestuft, sodass hier zunächst Voruntersuchungen notwendig wären. Freiflächen im nördlichen Gemeindegebiet um Lösten, Kleinlosnitz und Großlosnitz bieten ebenfalls keine Vorteile, da die Bodenbonität vergleichbar mit der geplanten Fläche ist und keine geringeren Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange oder Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Prüfung hat somit ergeben, dass im gesamten Gemeindebereich keine Alternativflächen zur Verfügung stehen, die geringere Eingriffe in Schutzgüter, landwirtschaftliche Belange oder das Landschaftsbild verursachen würden. Die geplante Fläche weist somit vergleichbare oder sogar bessere Voraussetzungen auf als alle anderen untersuchten Optionen. Auf das Kapitel 6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ im Umweltbericht wird hiermit verwiesen.

In der Gesamtabwägung überwiegen die Vorteile für den Klimaschutz, die Energieversorgung und die regionale Entwicklung die Nachteile durch die vorübergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit überdurchschnittlicher Bonität. Schwerwiegende gegensätzliche Belange von schlussabgewogenen Zielen im Sinne der Regional- und Landesplanung sowie von

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

öffentlichem Interesse stehen der Errichtung der Anlage nicht entgegen.

Der Hinweis zur Aktualität des Regionalplanes wird in die Unterlagen übernommen.

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands vom 14.10.2024 zur Kenntnis.***

**Abstimmungsergebnis: ....**



### 3. Landkreis Hof, Schreiben vom 01.10.2024, eingegangen per Mail am 01.10.2024



**Landkreis Hof**  
wir sind Heimat

Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

**Landratsamt Hof**

Markt Zell im Fichtelgebirge  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 30.08.2024  
Unser Zeichen: 6100/2.27-401

Ansprechpartner: Frau Schübel  
Zimmer-Nr.: 201  
Telefon: 09281/57-531  
Telefax: 09281/5711-531  
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

**Datum: 01.10.2024**

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell in der Gemarkung Kleinlosnitz für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“;  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Vorentwurf und der Begründung der Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG vom 16.07.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

Anregungen und Hinweise

- Auf Seite 4 der Begründung, letzter Satz, ist „Kleinlösnitz“ in „Kleinlosnitz“ zu ändern.
- Auf Seite 5 der Begründung wird erläutert, dass zwischen der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der den „eventuellen“ Rückbau der Anlage regelt. Was heißt in diesem Zusammenhang „eventuell“? Der Rückbau der Anlage nach Betriebsaufgabe sollte im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.
- Auf Seite 7 der Begründung, zweiter Absatz ist „Lösnitz“ in „Lösten“ zu ändern.
- Die auf Seite 14 der Begründung genannten Biotopie sollten nachrichtlich in den Plan übernommen werden.
- Auf Seite 26 der Begründung ist der 3. Satz zu vervollständigen (Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abgestimmt und werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt).

Seite 1 von 2



**Anschrift:**  
Scheuambergstraße 14  
95032 Hof  
**Telefon:** 09281 / 57 – 0  
**Telefax:** 09281 / 56340

**Internet:** [www.landkreis-hof.de](http://www.landkreis-hof.de)  
**E-Mail:** [poststelle@landkreis-hof.de](mailto:poststelle@landkreis-hof.de)

**Öffnungszeiten:**

Mo, Do 7:30 – 18:00 Uhr  
Di, Mi 7:30 – 14:00 Uhr  
Fr 7:30 – 12:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Die Annahmезeiten der Kfz-Zulassungstelle enden jeweils eine halbe Stunde vor Ende der Öffnungszeiten

**Öffentliche Verkehrsmittel:**


HofBus Linien 1, 8  
Haltestelle Lindenbühn  
Regionalbus Linie 17  
Haltestelle Landratsamt

**Konto der Kreiskasse Hof:**

Sparkasse Hochfranken  
IBAN: DE58 7805 0000 0430 0068 66  
BIC: BYLADEM1HOF

- Auf Seite 27 ist unter Punkt I) Technische Infrastruktur der 3. Satz zu vervollständigen (.... Straßenbauverwaltung des ..... ein entsprechender Nutzungsvertrag zu schließen.)
- Satz 2 auf Seite 36 der Begründung ist zu ergänzen (Aufgrund der Größe des Vorhabens ...).

Mit freundlichen Grüßen



Schübel



**Landkreis Hof**  
wir sind Heimat

Landratsamt Hof, Postfach 32 80, 95004 Hof

**Landratsamt Hof**

Markt Zell im Fichtelgebirge  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 30.08.2024  
Unser Zeichen: 6102/2.27-401

Ansprechpartner: Frau Schübel  
Zimmer-Nr.: 201  
Telefon: 09281/57-531  
Telefax: 09281/5711-531  
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

**Datum: 01.10.2024**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“;  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Vorentwurf und der Begründung der Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG vom 16.07.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Immissionsschutz

Die Textpassagen in der Satzung unter den Nrn. 9.1 und 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Begründung unter Kap. F1 zum Thema Immissionsschutz müssen anhand der Ergebnisse des Blendgutachtens aktualisiert werden.

Die Nr. 9.3 der Satzung zum Thema Lärmschutz muss beibehalten werden.

Wenn dies berücksichtigt wird, dann bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“, Markt Zell im Fichtelgebirge, Vorentwurf in der Fassung vom 16.07.2024 aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Seite 1 von 4



**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 Annahmезeiten der Kfz-Zulassungstelle 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

## 2. Naturschutz

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“ der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge.

Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, sind die Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abzustimmen.

Für Pflanzungen und Ansaaten sind in jedem Fall autochthone Gehölze bzw. autochthones Saatgut zu verwenden.

## 3. Verkehrswesen

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben. Hinsichtlich der möglichen Blendung wird auf das Blendgutachten verwiesen. Weder das qualifizierte Straßennetz noch Gemeindestraßen sind von den Immissionen betroffen.

Hinsichtlich der späteren Umsetzung des Vorhabens sind evtl. notwendige verkehrsrechtliche Regelungen oder Wegeertüchtigungen mit dem Markt Zell im Fichtelgebirge bzw. den Wegeeigentümern abzustimmen.

## 4. Tiefbau

Die Tiefbauverwaltung des Landkreises Hof geht davon aus, dass vom Vorhaben keinerlei Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der nahegelegenen Kreisstraße HO 44 und Kreisstraße HO 20 ausgehen wird.

## 5. Städtebau

5.1 Laut Nr. 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind unselbstständige Nebenanlagen (Trafo- und Speicheranlagen) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> zulässig. Ist das richtig so? Die Fläche erscheint sehr groß.

5.2 Unter Nr. 6.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen gibt es einen Verweis auf das Landratsamt Kronach und das Wasserwirtschaftsamt Kronach. Die Zuständigkeit ist anzupassen (Landratsamt und WWA „Hof“).

5.3 In der Begründung unter Nr. 1.13 steht, dass die Einzäunung aus landschaftsästhetischen Gründen 2,00 Meter nicht übersteigen soll. Laut Bebauungsplan, II. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 3.1, darf die Einfriedung 2,50 Meter Höhe erreichen. In Begründung und Bebauungsplan sind gleiche Festsetzungen zu schaffen.

6. Sonstige Anmerkungen und Hinweise

- 6.1 Nach Nr. 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind unselbstständige Nebenanlagen (Trafo- oder Speicheranlagen) zulässig. Unter Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen, Satz 4, wird beschrieben, dass unselbstständige Nebenanlagen „ausnahmsweise“ zulässig sind. Dies stellt einen gewissen Widerspruch dar. Ggf. wäre hier „ausnahmsweise“ zu streichen.
- 6.2 In den Verfahrensvermerken könnte „Gemeinde Zell“ jeweils durch „Markt Zell im Fichtelgebirge“ ersetzt werden.
- 6.3 Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird und dieser der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist, ist Nr. 8 der Verfahrensvermerke obsolet.
- 6.4 Auf Seite 5 der Begründung, letzter Satz, ist „Kleinlösnitz“ in „Kleinlosnitz“ zu ändern.
- 6.5 Auf Seite 5 der Begründung wird erläutert, dass zwischen der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, der den „eventuellen“ Rückbau der Anlage regelt. Was heißt in diesem Zusammenhang „eventuell“? Der Rückbau der Anlage nach Betriebsaufgabe sollte im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.
- 6.6 Auf Seite 8 der Begründung, zweiter Absatz ist „Lösnitz“ in „Lösten“ zu ändern.
- 6.7 Der Satz „Werden Transformatoren aufgestellt, deren Isolierung und Kühlung mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt, sind diese Anlagen im Sinne des § 62 Wasserhaushaltsgesetz“ auf Seite 24 der Begründung ist doppelt.
- 6.8 Auf Seite 25 der Begründung ist „Walpernreuth“ in „Walpenreuth“ zu ändern.
- 6.9 Auf den Seiten 32 und 35 der Begründung wird erläutert, dass eine Beweidung (beispielsweise mit Schafen oder Rindern) zulässig ist. Sollte für die Tiere ein Unterstand/Gebäude notwendig sein, wäre dies in den Festsetzungen zu berücksichtigen. Nach dem vorliegenden Planentwurf sind Gebäude unzulässig.
- 6.10 Auf Seite 32 ist der Satz „Baulich kann dies wie folgt realisieren werden“ in „Baulich kann dies wie folgt realisiert werden“ zu ändern.
- 6.11 Auf Seite 33 der Begründung ist der 3. Satz zu vervollständigen (Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abgestimmt und werden innerhalb/außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.
- 6.11 Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof abzustimmen, damit die erforderlichen Festsetzungen in den Planunterlagen zur echten Beteiligung eingearbeitet sind.

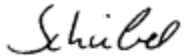


Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

6.13 Auf Seite 34 ist unter Punkt I) Technische Infrastruktur der 3. Satz zu vervollständigen (.... Straßenbauverwaltung des ..... ein entsprechender Nutzungsvertrag zu schließen.)

Mit freundlichen Grüßen



Schübel

Würdigung des Sachverhalts:

Sämtliche Hinweise zu Textpassagen und Inhalten in der Begründung gem. Stellungnahme vom 01.10.2024 werden in die Entwurfsunterlagen der Bauleitplanung eingearbeitet.

**Immissionsschutz:**

Das vorliegende Blendgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im relevanten Umfeld (100 m Radius) der Photovoltaikanlage existieren keine schutzwürdigen Gebäude (wie z. B. Wohngebäude oder Bürogebäude). Somit sind im Sinne des LAI-Leitfadens pauschal keine erheblich belästigenden Blendwirkungen in/an schutzwürdigen Räumen zu erwarten. Die erweiterte Analyse hat außerdem ergeben, dass weder Lösten im Norden noch Friedmannsdorf im Südwesten der Anlage überhaupt Reflexionen erfahren werden. Lediglich im Westen bei Lösten-Einzel und bei einem Hof im Osten können Reflexionen auftreten. Die Simulation hat jedoch ergeben, dass hier nur kurze Blendzeiträume auftreten und die LAI-Grenzwerte deutlich eingehalten werden. Insgesamt können daher erhebliche Belästigungen durch Blendwirkungen/Reflexionen für die Anwohner ausgeschlossen werden.

Im direkten Umfeld der Photovoltaikanlage wurden keine übergeordneten Verkehrswege identifiziert. Dennoch wurden die größeren Feldwege westlich und östlich der Anlage auf mögliche Blendwirkungen hin untersucht. Dabei hat sich herausgestellt, dass auf dem westlichen Feldweg, insbesondere in dem Bereich mit einem annähernden Ost-West-Verlauf, Fahrzeugführer in Fahrtrichtung Osten erheblich geblendet werden können. Solche Reflexionen sind im Sommerhalbjahr in den Morgenstunden möglich. Da es sich jedoch lediglich um einen Feldweg handelt, existieren hierfür keine offiziellen Vorgaben. Es ist mit der Gemeinde abzustimmen, inwiefern der Feldweg vor Blendwirkungen geschützt werden muss. Kapitel 7.2 zeigt beispielhaft einen möglichen Lösungsansatz (Maßnahme).“

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger wird genannter Vegetationsstreifen auf dessen Kosten und in Abstimmung mit der Gemeinde realisiert. Dies ist jedoch keine Auflage zur Festsetzung und somit nicht Teil der Bauleitplanung.

**Naturschutz:**

Die genannten Hinweise werden dem Vorhabenträger und dessen Planer mitgeteilt. Sämtliche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Verkehrswesen:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Tiefbau:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe Punkt Immissionsschutz.

**Städtebau:**

Punkt 1: Die Fläche ist mit 5000m<sup>2</sup> richtig angegeben, da der Vorhabenträger auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ein Umspannwerk sowie Großspeichersysteme zu errichten.

Punkt 2: Die Zuständigkeit wird in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Punkt 3: Die Höhe der Einzäunung wird einheitlich auf 2,50m festgesetzt.

**Sonstige Anmerkungen und Hinweise:**

Punkt 1: „Ausnahmsweise“ wurde in der Festsetzung 1.1. gestrichen.

Punkt 2: Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.

Punkt 3: Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.

Punkt 4: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Punkt 5: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Punkt 6: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Punkt 7: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Punkt 8: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Punkt 9: Die Begründung und Festsetzungen werden entsprechend geändert und erweitert.

Punkt 10: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Punkt 11. / 12: Die Begründung wird entsprechend geändert. Parallel hierzu werden die Abstimmungen zu Ausgleichsmaßnahmen vor Auslage zur Regelbeteiligung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Punkt 13: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landkreis Hof vom 01.10.2024 zur Kenntnis.***

***Hinweise werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ergänzungen zu den Einwänden werden in die Unterlagen zur Bauleitplanung übernommen.***

**Abstimmungsergebnis: ....**

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

**4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg, Schreiben vom 30.09.2024, eingegangen per Email am 30.09.2024**

Amt für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Bayreuth-Münchberg



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

**IBW – Ingenieurbüro Weber GmbH & Co.KG**  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

per Mail: [mail@ib-weber.gmbh](mailto:mail@ib-weber.gmbh)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
30.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
4611-61-2 / De

Name  
Anne Deuter  
Telefon / Mail  
09251 / 878 – 1246; [anne.deuter@aelf-bm.bayern.de](mailto:anne.deuter@aelf-bm.bayern.de)

Münchberg, 30.09.2024

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge:  
8.Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“**

**Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB  
sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bayreuth-Münchberg nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. §4Abs.1 BauGB zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

„Der Vorhabenträger, die Sonnenwerk Zell im Fichtelgebirge GmbH & Co. KG, Energiepark1, 95365 Rugendorf, beantragte mit Schreiben vom 05.02.2024 bei dem Markt Zell im Fichtelgebirge die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens hinsichtlich eines Solarparks mit dem Ziel, Strom aus Photovoltaikelementen zu produzieren, speichern und in das öffentliche Netz einzuspeisen sowie zur Versorgung der regionalen Industrie. Parallel zum Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls der Antrag auf 8. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Fichtelgebirge gestellt. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.“

Der Geltungsbereich umfasst (lt. Planungsunterlagen) die Flurnummern 699, 713, 760, 761, 762, 763, 764, 769, 770, 771, 772 (TF), 773, 774, 775, 775/1, 776, 776/1, 777, 778, 779, 780, 781 (TF), 782, 783, 784, 785, 794 und 798 der Gemarkung Kleinlosnitz.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 27,9 ha.

Seite 1 von 7

Adolf-Wächter-Straße 10 - 12  
95447 Bayreuth  
Telefon 0921 591-0  
Telefax 0921 591-1111

Heimbrechtser Straße 22  
95213 Münchberg  
Telefon 09251 878-0  
Telefax 0921 591-1111

[poststelle@aelf-bm.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-bm.bayern.de)  
[www.aelf-bm.bayern.de](http://www.aelf-bm.bayern.de)

• Gesamtgröße Geltungsbereich:	278.806,40 m <sup>2</sup>
• Sondergebietsfläche:	215.665,16 m <sup>2</sup>
• A/E - Fläche:	18.569,76 m <sup>2</sup>
• Private Grünflächen:	319,05 m <sup>2</sup>
• Landwirtschaftliche Bestandsflächen:	2.650,73 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen:	4.832,96 m <sup>2</sup>
• Flächen für Elektrizitätsversorgung:	10.716,83 m <sup>2</sup>
• Biotopflächen Bestand:	26.051,91 m <sup>2</sup>

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge ist der zu überplanende Bereich hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschlossen wird das Sondergebiet über bestehende Feld- und Waldwege bzw. Wirtschaftswege sowie intern neu herzustellende aufgeschotterte Erschließungswege.

#### **Bereich Landwirtschaft**

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. Auch 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 (LEP Zi. 5.4.1).

Bei den landwirtschaftlichen Flächen, die im Geltungsbereich liegen, handelt es sich ausnahmslos um Böden überdurchschnittlicher Qualität, die aus fachlicher Sicht besonders für die Landwirtschaft geeignet sind.

Als „Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität“ werden Böden bezeichnet, die die Bodengüte nach Anlage 4: „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zu den Vollzugshinweisen zur Anwendung der *Bayerischen Kompensationsverordnung* (BayKomV) überschreiten.

Im Landkreis Hof liegt die durchschnittliche Ackerzahl bei 29 und die durchschnittliche Grünlandzahl bei 32. Alle ausgewiesenen Flächen liegen deutlich über diesen Acker- und Grünlandzahlen.

Weiterhin werden lt. der Planungshilfe für Städte, Gemeinden und Projektträger (Räumliche Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Oberfranken) – verfasst von der Regierung von Oberfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) – Raumwiderstandskategorien ausgewiesen, die zur Ermittlung potenziell geeigneter Räume für Freiflächen-Photovoltaikanlagen angewendet werden sollten.

Hoher Raumwiderstand (aus regionalplanerischer Perspektive stellen die Räume mit hohem Raumwiderstand in aller Regel kein nutzbares Flächenpotential für FF-PVA dar.) u.a. landwirtschaftlich sehr wertvolle Böden. Sehr wertvoller Boden wird



hier definiert als landwirtschaftliche Fläche, deren Acker- / Grünlandzahl um mindestens 25% über dem Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen des jeweiligen Landkreises liegen. Dies trifft für die Flurnummern 713, 762, 763 (TF), 769, 771 (TF), 774 (TF), 776, 777 und 794 (TF) der Gemarkung Kleinlosnitz zu.

Mittlerer Raumwiderstand (Erhalt jener Böden, die eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit – Acker- und Grünlandzahlen über dem Landkreisdurchschnitt – für die landwirtschaftliche Nutzung und Ernährungssicherung haben) u.a. landwirtschaftlich wertvoller Boden. Dies trifft auf alle verbleibenden Flurnummern zu.

Seit der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) können die Regionalen Planungsverbände Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festlegen. Als Vorranggebiete für die Landwirtschaft eignen sich dabei insbesondere zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Gebiete mit Böden überdurchschnittlicher Bonität. *Im Interesse deren Vorhaltung für die zukünftige Festlegung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft werden entsprechend geeignete Böden überdurchschnittlicher Bonität vorliegend im Kontext der **generellen Ausschlussflächen** genannt.* Soweit die Vorranggebiete für die Landwirtschaft dann festgelegt sind, wird auf die Aufzählung unter 2a) verwiesen. Nach dem LEP sollen „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete [...] in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“ (LEP, Kap. 5.4.1). Damit wird überall in Bayern regional sichergestellt, dass überdurchschnittlich ertragsfähige Standorte für Zwecke der Landwirtschaft und damit auch der Ernährungssicherung weiterhin zur Verfügung stehen. Andererseits stehen aber somit immer noch die Hälfte der landwirtschaftlich genutzten Fläche als mögliche Potentialflächen für Freiflächen-Photovoltaik zur Verfügung.

Demzufolge handelt es sich nach den o.g. Ausführungen im Bereich der aufgeführten Flurstücke (alle Flurnummern, die im Geltungsbereich liegen) um nicht geeignete Standorte für eine Freiland-Photovoltaikanlage und somit besteht aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht kein Einvernehmen mit der Bebauung dieser Flurstücke.

Den Unterlagen ist die Bilanzierung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu entnehmen (entsprechender Anhang nicht vorliegend). Um den Sachverhalt jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht beurteilen / prüfen zu können, sind dem AELF Bayreuth-Münchberg zwingend entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

**Grundsätzlich wird für weitere Planungen auf Folgendes hingewiesen:**

Es ist vertraglich festzulegen, dass nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung die ursprüngliche Bewirtschaftung der Fläche wieder aufgenommen werden muss. Entsprechend den *Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz* (Stand Januar 2024) handelt es sich dabei eben nicht um eine

Folgenutzung Landwirtschaft, sondern um die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung.

Das heißt, nach Nutzungsende ist der *vollständige* Rückbau aller Anlagenteile, einschließlich ihrer Fundamente, der Umzäunung, aller Anpflanzungen (bspw. Eingrünung) und schließlich auch des Pflanzenbestandes unter den PV-Modulen vorzunehmen (vertragliche Regelung notwendig). Das freigemachte Baufeld ist tief zu lockern und flach umzubringen, sodass die Wiederaufnahme einer möglichst ungestörten landwirtschaftlichen Nutzung, im Umfang der ursprünglich in Anspruch genommenen Fläche, möglich ist.

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. So ist z. B. die Gewährung von Ausgleichszahlungen u. a. an die Einhaltung bestimmter Obergrenzen beim Viehbesatz je Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche geknüpft. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte rechtzeitig informiert werden, Ersatzflächen vermittelt bekommen oder für eine dadurch entgangene Ausgleichszahlung bzw. verfügte Sanktion entsprechend entschädigt werden (§183 und §185 BauGB).

Die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Bewirtschaftung müssen - auch während der Bauzeit - gewährleistet bleiben.

Sofern neue Wirtschaftswege erstellt werden, ist darauf zu achten, dass sie in der Breite den Anforderungen moderner landwirtschaftlicher Maschinen entsprechen.

Sollten während der Baumaßnahme landwirtschaftliche Flächen - z.B. zum Lagern von Baumaterialien, Bodenaushub... - genutzt werden müssen, ist dies im Vorfeld mit den entsprechenden Besitzern / Bewirtschaftern der Flächen abzusprechen und eventuelle Entschädigungsmaßnahmen zu vereinbaren.

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 langfristige Nutzungskonzepte zu vereinbaren, die die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Grünanlagen / Hecken beinhaltet.

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.

### **Bereich Forsten**

#### **1. Forstfachliche Würdigung**

Mit dem Vorhaben besteht aus forstlicher Sicht so weit Einverständnis, solange folgende Punkte mit dem Bereich Forsten des AELF Bayreuth-Münchberg abgestimmt bzw. im Vorfeld weiterer Planungen geklärt wurden:

### 1.1. Allgemein

Lt. Planungsunterlagen werden die umliegenden Waldbestände im Süden (Fl.-Nrn.: 264/0, 301/0, 698/0, 699/0, 700/0, 701/0, 704/0, 705/0, 714/0 und 715/0 Gmkg. Kleinlosnitz; vgl. Karte) der geplanten PV-Anlage nicht für die Errichtung und den Unterhalt der Anlagen benötigt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass:

1. mögliche Versorgungsleitungen außerhalb des Waldes zu planen sind, um sowohl die Struktur als auch die Bestandes-Stabilität der umliegenden Wälder zu erhalten.
2. das AELF Bayreuth-Münchberg im Vorfeld von möglichen Fällarbeiten des oben genannten Waldgebietes / Waldrandes zu informieren ist, um die Möglichkeit des Tatbestands der Rodung nach Art. 9 Abs. Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu prüfen. Hierfür sind unbedingt Angaben hinsichtlich Flurnummer, Gemarkung, Fläche des einzuschlagenden Baumbestandes und dauerhafte Freihaltung des eingeschlagenen Baumbestandes zu machen. Im Allgemeinen sind die angrenzenden Waldflächen durch die Planung und Anlage der PV-Anlage auszusparen. An dieser Stelle sei explizit die Wald-Feld-Weg-Gemengelage entlang der Flurnummern 698/0, 699/0, 700/0 und 701/0 Gmkg. Kleinlosnitz zu nennen. Die dortigen Wald-ränder sind auf jeden Fall zu schonen und zu erhalten.
3. angrenzende Waldbestände durch geeignete Baustelleneinrichtungen vor möglichen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen sind.
4. Baustellen- und Lagereinrichtungen außerhalb des Waldes einzurichten sind.
5. forst- und landwirtschaftlicher Verkehr während der Bauphasen nicht beeinträchtigt werden darf.
6. die gültigen Abstände nach dem AGBGB zu den bestehenden Waldflächen einzuhalten sind.
7. es sowohl durch die geplante PV-Anlage als auch angrenzend zahlreiche Erschließungseinrichtungen (Wald- und Feldwege) gibt (Fl.-Nrn. 772/0, 781/0, 786/0 Gmkg. Kleinlosnitz; Aufzählung nicht abschließend). Wir möchten darauf hinweisen, dass die im Planungsgebiet befindlichen Erschließungseinrichtungen vor und nach der Errichtung der PV-Anlage erhalten und mit forstlichem Gerät befahrbar bleiben müssen, da diese für eine geeignete Waldbewirtschaftung essenziell sind. Andernfalls hat die Vorhabenträgerin für entsprechenden Ausgleich zu sorgen.
8. lt. den Antragsunterlagen die geplante PV-Anlage in unmittelbarer Nähe zu den Süden – und bereits unter Nr. 2 aufgezählten – aufstockenden Waldbeständen liegt. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume Endhöhen von ca. 30 m. Es besteht daher eine potenzielle Gefährdung für die geplante Anlage durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste (wie bereits in den Planungen aufgenommen). Wir weisen vorsorglich erneut darauf hin, dass sich für die Grundstücksbesitzer der umliegenden Waldbestände durch die waldnahe Bebauung Bewirtschaftungsschwernisse, ein erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht und ein erhöhtes Haftungsrisiko ergeben.

9. angrenzend an das Planungsgebiet zahlreiche natursensible Bereiche vorkommen (gesetzlich geschützte Biotope). Wir bitten daher im Zuge der Planungen die entsprechenden Fachbehörden zu beteiligen (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde). Die bestehenden Biotope dürfen durch die PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.

### **1.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Auf Seite 37 bzw. 30 der Begründungen zum / mit Umweltbericht wird erläutert, dass der Umweltbericht mit dazugehöriger Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als separater Teil dieser Begründung mitgeführt wird. Das AELF Bayreuth-Münchberg konnte keine detaillierte Aufstellung anhand der gelieferten Unterlagen - auch hinsichtlich möglichen Ausgleichsmaßnahmen - finden. Auch die in den Entwurfskarten bereits eingezeichneten Maßnahmen werden weder verbal noch maßnahmen-technisch beschrieben.

Um den Sachverhalt jedoch forstfachlich und waldrechtlich prüfen zu können, sind dem AELF Bayreuth-Münchberg zwingend entsprechende Unterlagen hinsichtlich:

1. Art der Eingriffe und Beeinträchtigungen
2. Art des Ausgleichs
3. Lage des Ausgleichs
4. Maßnahmenbeschreibung und Umsetzung des Ausgleichs
5. Einverständnis der Flächeneigentümer
6. Anschrift der Planungsbüros und umsetzende Fachfirmen
7. Zeitliche Planung des Ausgleichs
8. Bilanzierungen der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

zu nennen. Andernfalls kann mit den Planungen kein Einverständnis erteilt werden.

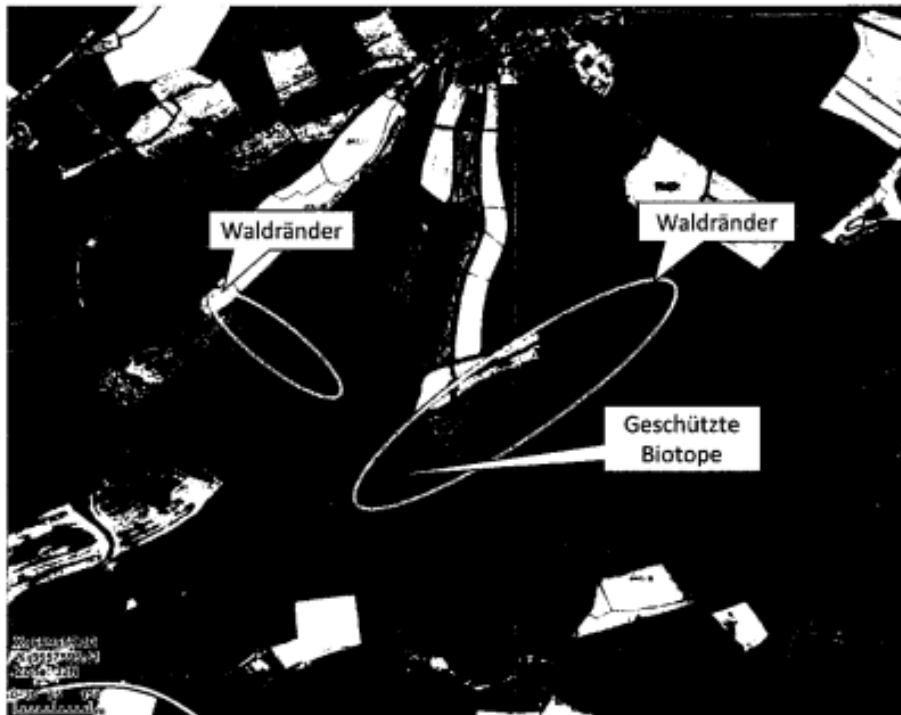
### **1.3. Hinweis**

Vorsorglich weisen wir auf folgende Punkte hin:

1. Sollten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen Waldflächen tangieren, sind diese im Vorfeld mit dem AELF Bayreuth-Münchberg und den angrenzenden Besitzern abzustimmen.
2. Bei einer möglichen Umfriedung der PV-Anlagen durch Hecken ist dem AELF Bayreuth-Münchberg eine Planung auszuhändigen (Aufbau der Hecke, Pflanzgut- und Sorten, Herkunft, Pflanzverbände etc.)
3. Die Waldränder sind aufgrund der Exposition und dem damit einhergehenden Sturmschutz nach Art. 10 Abs. 2 BayWaldG zwingend zu erhalten. Andernfalls handelt es sich hier um eine Rodung im Schutzwald nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 1 BayWaldG, welche zu versagen ist.

4. Bei der Anlage von Totholzhaufen muss der Waldschutz gewährleistet sein. Totholzhaufen aus Nadelhölzern dürfen nur aus entrindeten Stämmen, Stammteilen, Giebel oder Astmaterial bestehen, um eine Verbreitung der Nadelholzborkenkäfern zu verhindern.

**Karte Planungsgebiet PV-Kleinlosnitz:**



Für Fragen zum Bereich Forsten steht Ihnen Herr Geiser (AELF Bayreuth-Münchberg, Tel.: 09251/878-2128) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Anne Deuter  
Landwirtschaftsoberrätin

*Seitens des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden mehrere Einwände und Auflagen gegeben.*



Würdigung des Sachverhalts:

BEREICH LANDWIRTSCHAFT:

Der Auswahl der Flächen wurden die Hinweise des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayer. Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Bau- und landesplanerischen Behandlung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) zu Grunde gelegt.

Die Flächensuche und Planung erfolgte von Seiten des Vorhabenträgers und der Gemeinde in Abstimmung mit den örtlich aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Die Interessen der Landwirtschaft sind somit in gleicher Weise berücksichtigt.

Bei Realisierung der Anlage kommt es vordergründig zu einer vorübergehenden Verringerung der verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Allerdings werden die Flächen nur einer Zwischennutzung zugeführt und können nach Ablauf der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage und Abbau besagter Anlage wieder landwirtschaftlich genutzt werden. In der Zwischenzeit besteht die Möglichkeit, dass sich die Böden wieder erholen können, da sie als Extensiv-Grünland genutzt und weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden und außerdem die Flächen durch eine beispielsweise Schafbeweidung auch während des Betriebes der Anlage landwirtschaftlich nutzbar bleiben. Dadurch entsteht neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, die sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weniger gut ansiedeln konnten. Außerdem wird durch die Vegetation die Wasserrückhalte- und -speicherfunktion des Bodens ebenso verbessert wie die Biodiversität und die CO<sub>2</sub>-Speicherung.

Weiterhin liegen die überplanten Flächen im sogenannten benachteiligten Gebiet und sind somit grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet.

Der Gesetzgeber hat Acker- und Grünlandflächen im benachteiligten Gebiet (zu dem ganz Oberfranken aufgrund seiner geringen Bonität gehört) im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) unter § 37 Abs. 2 Satz 2 Buchstaben h und i festgelegt und den Bundesländern die Möglichkeit, solche Flächen für Solarparks zuzulassen, freigestellt. Die Bayerische Staatsregierung hat mit ihrer „Dritten Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 26. Mai 2020“ eine jährliche Anzahl von 200 PV-Freiflächen-Anlagen im Freistaat zur Flächenkategorie Acker- und Grünflächen im benachteiligten Gebiet festgelegt.

Die gesamte Anlage wurde in der Grundplanung für eine nachhaltige Doppelnutzung ausgelegt.

Durch diese Kombination aus Pflanzen und Tieren wird sowohl eine Bodenregeneration in Form von Humusaufbau und CO<sub>2</sub>-Bindung erreicht, sowie ein Lebensraum für die Ansiedlung von Insekten und Feldvögel geschaffen. Hiervon profitieren langfristig auch alle umliegenden Flächen, da sich die Bestäubungsleistung sowie die natürliche Schädlingsbekämpfung und dadurch auch der Ertrag erhöht. Weitere Vorteile, wie die erhöhte Wasseraufnahmefähigkeit sowie der Rückhalt des Bodens durch die minimalinvasiven Eingriffe der Schafshufen ergeben sich automatisch.

Die Qualität der Tiere auf klimabeständigen PV Flächen mit Samenmischungen ist zudem sehr hoch. Dies zeigt sich sowohl in der Qualität als Nahrungsmittel als auch in der Fortpflanzungshäufigkeit, welche gesteigert wird

Im Zuge der Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange, wird zum geplanten Photovoltaikkonzept der überplanten Flächen beispielsweise auch die Organe zum Regionalplan Oberfranken-Ost angehört. Dabei werden entsprechende Abstimmungen und ggfs. weitere Regelungen getroffen werden.

Die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf Boden mit überdurchschnittlicher Bonität erfordert eine sorgfältige Abwägung. Obwohl diese Flächen landwirtschaftlich wertvoll sind, spielen erneuerbare Energien im Rahmen des Klimaschutzes und der Energiewende eine entscheidende Rolle. Laut Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist die Förderung von PV-Anlagen ein wesentlicher Bestandteil, um das Ziel von 80 % Ökostrom bis 2030 zu erreichen. Die Nutzung hochwertiger Böden ist grundsätzlich eingeschränkt, kann hier jedoch gerechtfertigt werden, da ein öffentliches Interesse vorliegt (siehe § 2 EEG). Das öffentliche Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien gewährt der vorliegenden Planung einen befristeten Vorrang gegenüber anderen.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, ob im Gemeindegebiet geeignete alternative Fläche vorhanden ist, die eine realisierbare Alternative darstellt. Die Prüfung von Alternativen erfordert eine gleichwertige Eignung im Hinblick auf naturschutzrechtliche, planerische und wirtschaftliche Voraussetzungen, insbesondere die Nähe zur Industrie und Netzanschlusspunkten. Im Umweltbericht wird zu alternativen Planungsmöglichkeiten detailliert auf die Suche nach optionalen Standorten eingegangen.

Das geplante Vorhaben der Photovoltaik-Freiflächenanlage wurde einer umfangreichen Prüfung im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte unterzogen. Ziel der Prüfung war es, potenzielle Flächen zu identifizieren, die weniger empfindlich gegenüber Eingriffen in Schutzgüter und landwirtschaftliche Belange sind. Die geplante Fläche liegt auf Böden mit überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Bonität, was die Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion in diesem Bereich besonders bedeutsam macht.

Gemäß den Hinweisen zur Standorteignung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sollten PV-Freiflächenanlagen bevorzugt auf Randstreifen entlang größerer Verkehrswege, auf Konversionsflächen oder auf anderen vorbelasteten Standorten errichtet werden. Im Gemeindegebiet Zell i. Fichtelgebirge fehlen jedoch weitgehend geeignete Verkehrswege. Zwar verläuft die Trasse der A9 am Rande der Gemeindegrenze, jedoch ist der überwiegende Bereich des 500-m-Streifens bewaldet. Von den theoretisch verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen innerhalb dieses Streifens (17 ha) bieten sich keine Vorteile hinsichtlich geringerer Eingriffe in Schutzgüter wie Landschaftsbild, Erholung oder Naturraum im Vergleich zur geplanten Fläche.

Eine Prüfung weiterer Alternativflächen mit geringerer Bonität hat ebenfalls keine realisierbaren Optionen ergeben. Die Freiflächen im Süden bis Nordwesten des Gemeindegebiets umfassen Bereiche um die Siedlungen Walpenreuth, Grossenau, Mödlenreuth, Rieglersreuth und Friedmannsdorf. Diese Standorte wurden eingehend bewertet, jedoch ergaben sich verschiedene Hinderungsgründe: Die Freiflächen um Walpenreuth liegen zu weit entfernt vom Netzanknüpfungspunkt, was eine wirtschaftliche Realisierung ausschließt. Bei anderen Standorten, wie z. B. in der Nähe von Grossenau, würden die topographischen Gegebenheiten zu einer hohen Sichtbarkeit der Anlage führen und somit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion haben. Ähnliche Nachteile wurden für Flächen um Mödlenreuth und Rieglersreuth festgestellt.

Bereits bestehende PV-Anlagen, wie die 13 ha große Freiflächenanlage nördlich von Friedmannsdorf, schließen eine weitere Anlage in unmittelbarer Nähe aufgrund der kumulativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Ein weiteres mögliches Areal am Flugplatz wurde aufgrund der Blendwirkung als problematisch eingestuft, sodass hier zunächst Voruntersuchungen notwendig wären. Freiflächen im nördlichen Gemeindegebiet um Lösten, Kleinlosnitz und Großlosnitz bieten ebenfalls keine Vorteile,

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

da die Bodenbonität vergleichbar mit der geplanten Fläche ist und keine geringeren Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange oder Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Prüfung hat somit ergeben, dass im gesamten Gemeindebereich keine Alternativflächen zur Verfügung stehen, die geringere Eingriffe in Schutzgüter, landwirtschaftliche Belange oder das Landschaftsbild verursachen würden. Die geplante Fläche weist somit vergleichbare oder sogar bessere Voraussetzungen auf als alle anderen untersuchten Optionen. Auf das Kapitel 6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ im Umweltbericht wird hiermit verwiesen.

Im Fazit der Prüfung wird festgestellt, dass im Gemeindebereich keine Fläche vorhanden ist, bei der eine Bebauung eine geringere Auswirkung auf das Schutzgut und die Ziele weiterer Fachplanungen erwarten ließe.

Des Weiteren werden die Ziele der Regionalplanung zur Ausweisung von Vorrangflächen für die Landwirtschaft durch die geplante PV-Anlage nicht beeinträchtigt, da ausreichend große Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden sind.

In der Gesamtabwägung überwiegen die Vorteile für den Klimaschutz, die Energieversorgung und die regionale Entwicklung die Nachteile durch die vorübergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit überdurchschnittlicher Bonität. Schwerwiegende gegensätzliche Belange von schlussabgewogenen Zielen im Sinne der Regional- und Landesplanung sowie von öffentlichem Interesse stehen der Errichtung der Anlage nicht entgegen.

Eine Umsetzung der Planungsziele und damit der Ziele des EEG wäre im Gemeindegebiet von Zell i. Fichtelgebirge auf den untersuchten Alternativflächen nicht umsetzbar. Die gesetzliche Grundlage nach § 2 EEG, die das überragende öffentliche Interesse sowie die vorrangige Berücksichtigung der Ziele des EEG in der Abwägung festlegt, wäre somit ebenfalls nicht erfüllt.

Gegebene Hinweise zu Entschädigungsansprüchen, Betriebsorganisation, Zufahrten und Einzäunung werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Behinderung der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen: Natürlich wird auch versucht, das Freibleiben der Zuwegung auch während der Bauphase dauerhaft sicherzustellen, soweit es möglich ist. Diesbezüglich ist der Vorhabenträger auch angehalten worden, die Bau- und Verladearbeiten, auf ein Minimum zu reduzieren. Dennoch kann es während der Bauzeit temporär zu Einschränkungen bei den Zuwegungen zum neuen PV-Park kommen, nicht jedoch aber bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Neue Wirtschaftswege und ggfs. Grünwege innerhalb des Geltungsbereiches werden so angelegt, dass diese den Anforderungen moderner landwirtschaftlicher Maschinen entsprechen.

Die veränderte Nutzung der Projektfläche von der ackerbaulichen Nutzung hin zu einer Errichtung einer PV-Anlage zeigt keine wesentliche Veränderung des Abflussregimes hinsichtlich Niederschlagsereignissen und damit verbundener Erosionsgefahr der Projektfläche auf. Durch die Errichtung von PV-Tischen kommt es zu einer geringen Verlagerung des Wassereintrages auf die Geländeoberfläche. Es kommt zu keiner Versiegelung der Fläche, da das Niederschlagswassers innerhalb, als auch talseits eines PV-Tisches auf die Geländeoberfläche auftrifft und dem natürlichen Fließregime wieder folgen kann.

Die Fließgeschwindigkeiten des Oberflächenabflusses werden durch die neue Nutzung durch eine geschlossene Grasfläche bzw. höherer Biodiversität gegenüber dem Istzustand mit geringerer Vegetation verringert, sowie die Verweildauer des Niederschlagswassers auf der Fläche erhöht. Im Allgemeinen lässt sich qualitativ keine nennenswerte schadhafte Veränderung im Abflussregime durch das geplante Projekt erkennen. Durch die veränderte Nutzung mit deutlich höherer Vegetationsdichte ist sogar eine Aufwertung zu erwarten. Eine Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, es sei denn diese übergreifende Bewässerung liegt bereits im Urzustand schon vor.

Bestehende öffentliche Wege bleiben unberührt.

Bestehende öffentliche Entwässerungseinrichtungen bleiben unverändert bestehen.

Die genannte Forderung zur vertraglichen Verpflichtung, dass die Sondergebietsfläche nach der Zwischennutzung mit Photovoltaik wieder als landwirtschaftliche Fläche gewidmet wird, ist im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde fest zu setzen. Der Hinweis im Bezug auf die vollumfängliche Rückführung der Flächen für den Ackerbau/ Grünland nach dem Rückbau wird zur Kenntnis genommen und wurde eingehend auf Umsetzung geprüft.

Die Heckenpflanzung erfolgt überwiegend entlang von Wegen und Flurgrenzen, so dass eine ökonomische Bewirtschaftung nach dem Rückbau möglich ist. Die Eingrünung an Anlagenabschnitten, die nicht entlang von Flurgrenzen und Wegen situiert ist, ist aus Gründen Ausgleichs des Landschaftsbildes erforderlich.

Für etwaige Folgenutzungen (bzw. Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung) sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzes zu beachten. Eine Festsetzung, die die gesetzlichen Bestimmungen außer Kraft setzt, ist nicht möglich.

#### BEREICH FORSTEN:

Die gegebenen Hinweise zum angrenzenden Waldgebiet im Sinne den § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz werden zur Kenntnis übernommen. Die hier an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufstockenden Waldflächen bleiben unberührt und der entstandene Waldtrauf bleibt erhalten.

Die gegebenen Hinweise zur Rodung werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Sämtliche Hinweise Nr. 1-9 werden dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Zu 5. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen ist auch während der Bauphase möglich. Sollten während der Bauphase weitere Flächen für beispielsweise Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen werden, ist dies mit dem Eigentümer des Grundstückes zu vereinbaren, was jedoch nicht Teil dieser Bauleitplanung ist.

Zu. 8 / 9.. Dies wurde bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Waldbestand in seinem Bestand nicht verändert wird und so das Risiko vor Unfällen nur während der Bauphase erhöht ist. Die Arbeitskräfte sind entsprechend zu schulen und unterrichten.

Aufstockende Waldränder bleiben selbstverständlich erhalten und liefern eine zusätzliche Stufung sowie Windschutz / Lebensräume für den Bestandswald. Der Vorhabenträger

wird darauf hingewiesen, dass während der Bauzeit der angrenzende Wald vor Beschädigungen zu schützen ist und Baustelleneinrichtung außerhalb dieser Zone zu erfolgen hat.

Die unter Nr. 1.2 der forstfachlichen Stellungnahme gegebene Auflage zum Umweltbericht und dessen Umfang wird nachgekommen und im Zuge der Regelbeteiligung mit zur Verfügung gestellt.

Die unter 1.3. gegebenen Hinweise werden in die Unterlagen zur Bauleitplanung aufgenommen.


Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2024 zur Kenntnis.***

***Hinweise werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ergänzungen zu den Einwänden werden in die Unterlagen zur Bauleitplanung übernommen.***

**Abstimmungsergebnis: ...**

**5. Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 09.09.2024, eingegangen per Email am 27.09.2024**

Regierung von Oberfranken 



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

**E-Mail**

IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

ROF-SG24-8314.3-214-1-2

Michael Bimbaum  
(0921) 604-1765  
(0921) 604-41258  
K 243

Michael.Bimbaum@reg-ofr.bayern.de

27.09.2024

Ihr Zeichen

Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Telefon

PC-Fax

Zimmer

E-Mail

Datum

**Vollzug des BauGB**

**Markt Zell i.Fichtelgebirge, Landkreis Hof**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik  
„Solarpark Sonnenwerk Zell“ mit 8. Flächennutzungsplan-Änderung  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Dienstgebäude

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.a. Planung gibt die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab.

Telefon 0921 604-0

PC-Fax 0921 604-41258

E-Mail [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)

[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 15:30 Uhr

Fr 08:00 – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut

IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15

BIC: MARKDEF1750

Deutsche Bundesbank Regensburg

**Vorhaben**

Die Marktgemeinde Zell i.Fichtelgebirge beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PVA) zu schaffen. Dazu soll südlich der Ortschaft Lösten ein rd. 22 ha großes Sondergebiet ausgewiesen werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 28 ha und enthält u.a. Ausgleichs- und Verkehrsflächen sowie mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Die Flächen der geplanten FF-PVA werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

**Bewertung**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Diesem Ziel der Raumordnung trägt das Vorhaben Rechnung.





- 2 -

Zur raumverträglichen Steuerung von FF-PVA trifft **LEP 6.2.3 G** die planerische Festlegung, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen. Hierzu zählen gemäß Begründung z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Eine infrastrukturelle Vorbelastung ist durch die das Planungsgebiet querende 110-kV-Hochspannungsfreileitung UW Münchberg – UW Gefrees gegeben.

Im Hinblick auf die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen wird auf **LEP 5.4.1 G** und das am 24.09.2024 in Kraft getretene Kapitel B III Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft hingewiesen, welches unter **RP 5 B III 2.2.3** festlegt: *Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für konkurrierende Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Die überplanten Flächen liegen hinsichtlich ihrer Bonität (Bodengüte) größtenteils erheblich über dem Landkreisdurchschnitt. Im Lichte der o.a. Grundsätze der Raumordnung ist die Standortwahl fundiert zu begründen und es sollten Möglichkeiten einer mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbaren Agri-PVA geprüft werden.

Aus agrarstruktureller Sicht der Regierung (Sachgebiet 60) wird eine nochmalige, gründliche Alternativensuche und -prüfung für erforderlich gehalten, auch und gerade aufgrund der Dimension der Anlage.

#### **Hinweise**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs (BP-E) ist deutlich weiter gefasst als das Sondergebiet Photovoltaik. Er umfasst im Norden auch eine große Biotopfläche, wobei Teile ebendieser auch außerhalb des BP-E liegen. Dieser Umstand sollte erläutert werden.  
Grundsätzlich ist der Umgang mit den Biotopflächen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf **LEP 7.1.6 Z** wird verwiesen.
- Südlich des Sondergebiets enthält der BP-E eine rd. 1 ha große Versorgungsfläche, die von der o.g. Hochspannungsleitung gequert wird. Die dort geplanten Nutzungen sollten in der Begründung des BP-E erläutert werden.

#### **Fazit**

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Zell i.Fichtelgebirge trägt grundsätzlich zum landesplanerisch angestrebten Ausbau der Erneuerbaren Energien bei. Gleichwohl ist den Belangen der Landwirtschaft sowie den sonstigen Hinweisen im weiteren Planungsverlauf Rechnung zu tragen.

- 3 -

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt dem Markt Zell i.Fichtelgebirge als Träger der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birnbaum  
Oberregierungsrat

*Seitens der Regierung von Oberfranken werden Auflagen und Hinweise gegeben.*

Würdigung des Sachverhalts:

**BAURECHT:**

Das geplante Vorhaben der Photovoltaik-Freiflächenanlage wurde einer umfangreichen Prüfung im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte unterzogen. Ziel der Prüfung war es, potenzielle Flächen zu identifizieren, die weniger empfindlich gegenüber Eingriffen in Schutzgüter und landwirtschaftliche Belange sind. Die geplante Fläche liegt auf Böden mit überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Bonität, was die Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion in diesem Bereich besonders bedeutsam macht.

Gemäß den Hinweisen zur Standorteignung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sollten PV-Freiflächenanlagen bevorzugt auf Randstreifen entlang größerer Verkehrswege, auf Konversionsflächen oder auf anderen vorbelasteten Standorten errichtet werden. Im Gemeindegebiet Zell i. Fichtelgebirge fehlen jedoch weitgehend geeignete Verkehrswege. Zwar verläuft die Trasse der A9 am Rande der Gemeindegrenze, jedoch ist der überwiegende Bereich des 500-m-Streifens bewaldet. Von den theoretisch verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen innerhalb dieses Streifens (17 ha) bieten sich keine Vorteile hinsichtlich geringerer Eingriffe in Schutzgüter wie Landschaftsbild, Erholung oder Naturraum im Vergleich zur geplanten Fläche.

Eine Prüfung weiterer Alternativflächen mit geringerer Bonität hat ebenfalls keine realisierbaren Optionen ergeben. Die Freiflächen im Süden bis Nordwesten des Gemeindegebiets umfassen Bereiche um die Siedlungen Walpenreuth, Grossenau,

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Mödlenreuth, Rieglersreuth und Friedmannsdorf. Diese Standorte wurden eingehend bewertet, jedoch ergaben sich verschiedene Hinderungsgründe: Die Freiflächen um Walpenreuth liegen zu weit entfernt vom Netzanknüpfungspunkt, was eine wirtschaftliche Realisierung ausschließt. Bei anderen Standorten, wie z. B. in der Nähe von Grossenau, würden die topographischen Gegebenheiten zu einer hohen Sichtbarkeit der Anlage führen und somit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion haben. Ähnliche Nachteile wurden für Flächen um Mödlenreuth und Rieglersreuth festgestellt.

Bereits bestehende PV-Anlagen, wie die 13 ha große Freiflächenanlage nördlich von Friedmannsdorf, schließen eine weitere Anlage in unmittelbarer Nähe aufgrund der kumulativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. Ein weiteres mögliches Areal am Flugplatz wurde aufgrund der Blendwirkung als problematisch eingestuft, sodass hier zunächst Voruntersuchungen notwendig wären. Freiflächen im nördlichen Gemeindegebiet um Lösten, Kleinlosnitz und Großlosnitz bieten ebenfalls keine Vorteile, da die Bodenbonität vergleichbar mit der geplanten Fläche ist und keine geringeren Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange oder Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Prüfung hat somit ergeben, dass im gesamten Gemeindebereich keine Alternativflächen zur Verfügung stehen, die geringere Eingriffe in Schutzgüter, landwirtschaftliche Belange oder das Landschaftsbild verursachen würden. Die geplante Fläche weist somit vergleichbare oder sogar bessere Voraussetzungen auf als alle anderen untersuchten Optionen. Auf das Kapitel 6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ im Umweltbericht wird hiermit verwiesen.

In der Gesamtabwägung überwiegen die Vorteile für den Klimaschutz, die Energieversorgung und die regionale Entwicklung die Nachteile durch die vorübergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche mit überdurchschnittlicher Bonität. Schwerwiegende gegensätzliche Belange von schlussabgewogenen Zielen im Sinne der Regional- und Landesplanung sowie von öffentlichem Interesse stehen der Errichtung der Anlage nicht entgegen.

Im Bezug auf die vorhandenen Biotop wurde ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorgenommen. Teilweise wurden die Biotop als nicht mehr vorhanden eingestuft.

Bzgl. den unter Hinweisen genannten 2 Punkten folgende Erläuterung:

Der Geltungsbereich wurde lediglich soweit gefasst, die hier eine flurnummernweite Abgrenzung des Geltungsbereich erfolgte. Wie auf der Zeichnung ersichtlich sind große, nördlich gelegene Teile, der Flurnummer 794 landwirtschaftliche Nutz- oder Biotopflächen, welche in Ihrer Eigenart unberührt und erhalten bleiben.

Zum zweiten Punkt „Versorgungsfläche“ wird die Begründung entsprechend erweitert. Hier entsteht ein Umspannwerk und / oder Großspeicheranlage des Vorhabenträgers.

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 27.09.2024 zur Kenntnis und gibt aufgeführte Hinweise dem Vorhabenträger zur Kenntnisnahme weiter. Auflagen aus der Stellungnahme wurden in die Entwürfe der Bauleitplanung übernommen. Nötige Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und weiteren Fachbehörden werden durchgeführt.***

**Abstimmungsergebnis: ....**

6. **Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 23.09.2024, eingegangen per Email am 24.09.2024**



Bayernwerk Netz GmbH, Zum Kugelfang 2, 95119 Naila

Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

**Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“, Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge**

Ihr Schreiben vom 30. August 2024

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 \(bayernwerk-netz.de\)](https://www.bayernwerk-netz.de/plan-auskunftsportal)

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.

**Strom:**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

**Bayernwerk Netz GmbH  
Kundencenter Naila**

Zum Kugelfang 2  
95119 Naila

[www.bayernwerk-netz.de](https://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Karoline Gebelein  
Planung, Bauausführung &  
Netzkundenbetr.

T +49 92 82-76-3 25

karoline.gebelein02  
@bayernwerk.de

**Datum**

23. September 2024

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Gudrun Alt  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl

**110-kV-Freileitung:**

**Datum**

23. September 2024

Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Münchberg - Gefrees, Ltg. Nr. E2, Mast Nr. 31 – 32 unseres Unternehmens.

Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 25,00 m und die Baubeschränkungszone des Mastbereiches 31-32 beträgt 20,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

**Auflagen und Hinweise**

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

**Im Schutzbereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen.**

**Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)).**

In den endgültigen Bauplänen ist uns die  $\pm 0,00$  Bezugshöhe in Meter über Normal Null, NHN oder DHHN 2016 anzugeben.

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme **zwei Jahre** ab vorgeanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.

**Solarpark Sonnenwerk Zell**

Die **Modulhöhe** wurde mit Planhöhe 5 m angegeben, dem können wir, innerhalb der Baubeschränkungszone, **nur bedingt** zustimmen.

Gemessen ab Mast 31 in Richtung Mast 32 sind Modulhöhen mit 5 m Höhe in einem Abstand von 0-88 m und 230 m bis Mast 32 möglich. Rammern dürfen in diesem Bereich nur bedingt eingesetzt werden, diese sind gesondert mit uns abzustimmen.



Im Bereich zwischen 88 m und 230 m können Modulhöhen von maximal 3 m Höhe eingesetzt werden. Rahmen ist hier ebenfalls nur mit einer maximalen Höhe von 3 m möglich.

Datum  
23. September 2024

**Trafostationen, Batterieräume/Speicher, Schalthäuser, Betriebsgebäude und Wasserstoffproduktionsanlagen**

Grundsätzlich dürfen Trafostationen, Batterieräume/Speicher, Schalthäuser, Betriebsgebäude und Wasserstoffproduktionsanlagen nur außerhalb der Schutzzone aufgestellt werden.

**Vorbeugender Brandschutz**

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

**Niveauperänderungen**

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

**Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten, Kammermasten und Laternen**

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten, Kammermasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

**Bepflanzung**

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

**Zäune**

Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

**Leitungsbereich**

Für Wartung und Reparaturarbeiten an den Leiterseilen ist am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Dieser ist vor Baubeginn bei uns zu beantragen.

Im Falle von Arbeiten und im Störfall an unseren Anlagen müssen störende Module, für den Zeitraum von Arbeiten, teilweise oder komplett (je nach Bedarf), unter den Leiterseilen, durch den Eigentümer der PV-Anlage auf seine Kosten, zurück gebaut werden. Die Zufahrt zum Arbeitsbereich ist zu gewährleisten. **Ein Wartungsweg (5 m Breite) entlang der Leitungssachse ist einzuplanen.**

#### **Mastnahbereich**

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten müssen, jederzeit, auch mit Lkw, Mobilkran und schweren Baumaschinen gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt (Mindestbreite 5 m) und ausreichenden Kurvenradien vorzusehen.

#### **Datum**

23. September 2024

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung zu gewährleisten, ist ein Arbeitsbereich von 20 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante von einer Bebauung freizuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Im Falle von Arbeiten und im Störfall an unseren Anlagen müssen störende Module, für den Zeitraum von Arbeiten, teilweise oder komplett (je nach Bedarf) in einem Radius bis zu ca. 40,00 m um unsere Masten, durch den Eigentümer der PV-Anlage auf seine Kosten, zurück gebaut werden.

#### **Unfallverhütung**

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Arbeitshöhen und weitere Sicherheitshinweise sind mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normal-Null, anfragen.

#### **Schattenwurf**

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber der Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

#### **Baumaschineneinsatz**

**Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen.**

#### **Witterungs- und naturbedingte Einflüsse**

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:  
Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Planung-Bau-Betrieb, Hallstadter Straße 119,  
96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4221, bag-fub-hs@bayernwerk.de

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

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

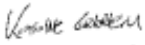
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Datum  
23. September 2024

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH  
Kundencenter Naila

i.V.   
Felix Wolfrum  
Digital  
unterscriben  
von Felix Wolfrum  
Datum: 2024.09.24  
09:59:35 +02'00'

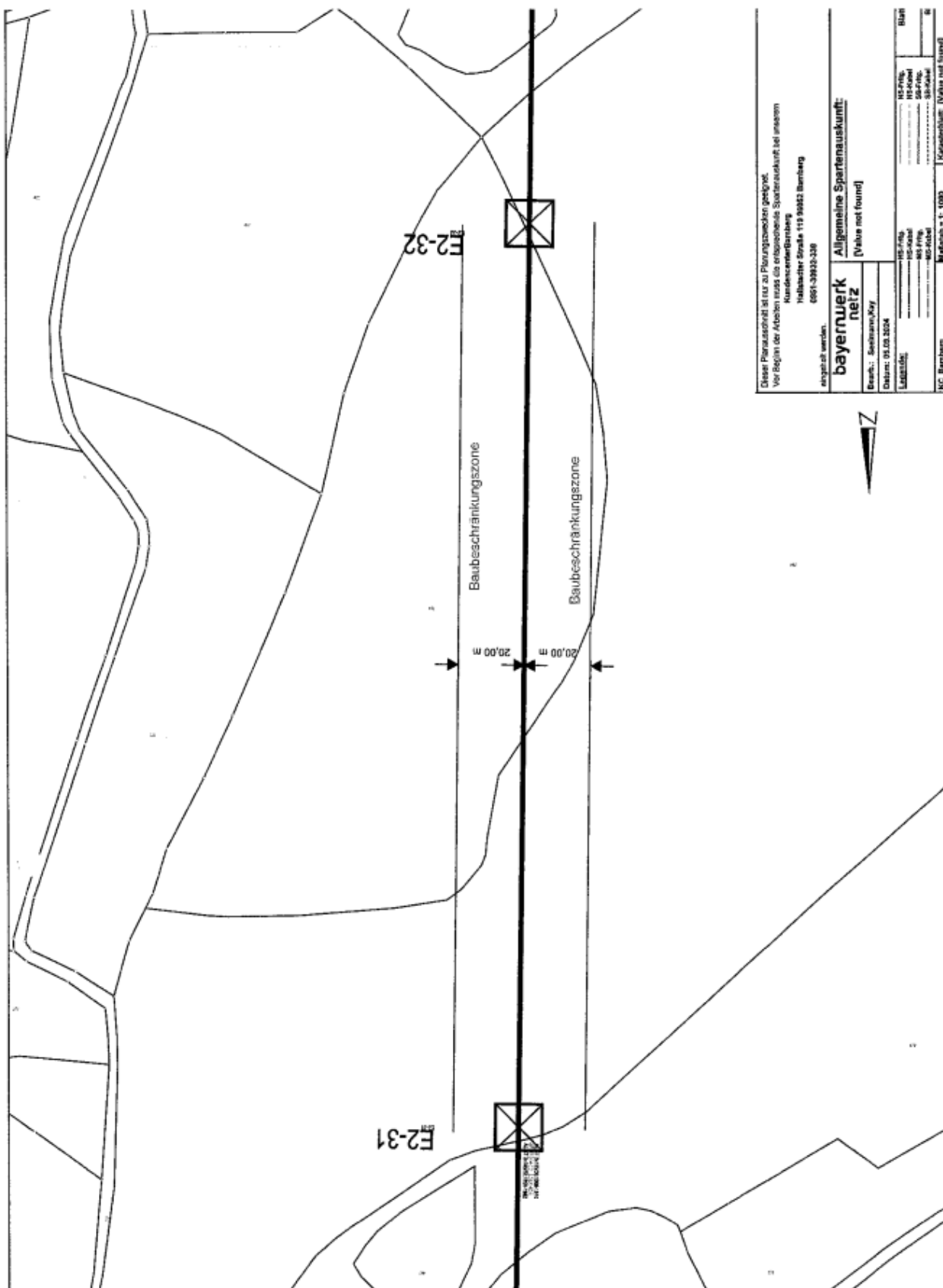
i.A.   
Karoline Gebelein  
Digital  
unterscriben  
von Karoline  
Gebelein  
Datum: 2024.09.23  
15:00:08 +02'00'

Anlagen:

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

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell



Dieser Planzuschnitt ist nur zu Planungszwecken geeignet.  
Vor Beginn der Arbeiten muss die entsprechende Spartenkarte bei unserem  
Kundenservice-Beratung  
Hilfsbacher Straße 119 90882 Bamberg  
0901-39933-330

angelegt werden.

**bayernwerk**  
netz  
[Value not found]

Einrich.: Seibmann, Kay  
Datum: 09.09.2024

Legende:

102-FWG	102-FWG
102-Kombi	102-Kombi
102-FWG	102-FWG
102-Kombi	102-Kombi

Maßstab = 1:1000

HC Bamberg

Karteninhalt: [Value not found]

Seitens des Bayernwerkes mehrere Einwände und Auflagen gegeben.

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Würdigung des Sachverhalts:

Die genannten Hinweise und Auflagen werden in die Bauleitplanung übernommen.

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 23.09.2024 zur Kenntnis.***

***Hinweise werden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ergänzungen werden in die Unterlagen zur Bauleitplanung übernommen.***

**Abstimmungsergebnis: ...**

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

**7. Wasserwirtschaftsamt Hof, Schreiben vom 06.09.2024, eingegangen per Email am 06.09.2024**

Wasserwirtschaftsamt  
Hof



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

<mail@ib-weber.gmbh>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
4-4622-HO-13230/2024

Bearbeitung +49 (9281) 891-169  
Christian Weiß  
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum  
06.09.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Gewässer**

Im Planungsgebiet befindet sich der Löstenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Zur Gewässerunterhaltung und zur natürlichen Gewässerentwicklung ist ein Uferstreifen von mind. 5 m – ca. 10 m von Bebauung freizuhalten.

Auch entlang der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und Gewässer im Planungsgebiet ist ein ausreichender Abstand für notwendige Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

**Erosionsgefährdung**

Insbesondere während der Bauzeit liegt eine erhöhte Erosionsgefahr vor. Die Baumaßnahmen sind so abzuwickeln, dass durch Niederschläge keine Feinsedimente in Gewässer verfrachtet werden. Das Abschwemmen oder Einbringen von Sedimenten,

hochgelassen von WWA Hof

Standort  
Jahnstraße 4  
95030 Hof

Telefon / Telefax  
+49 9281 891-0  
+49 9281 891-100

E-Mail / Internet  
poststelle@wwa-ho.bayern.de  
www.wwa-ho.bayern.de



- 2 -

wassergefährdenden Stoffen, Baustoffen, Spülsuspensionen, Ölen etc. ist durch geeignete Sicherheitsvorkehrungen und Schutzmaßnahmen zuverlässig zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen

gez. W e i ß

Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Hof

*Seitens des Wasserwirtschaftsamts Hof werden Auflagen und Hinweise gegeben.*

Würdigung des Sachverhalts:

Gewässer:

Die genannte Auflage zur Bau-Freihaltung eines 5-10m breiten Uferstreifens wird in die Unterlagen übernommen.

Erosionsgefährdung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.09.2024 zur Kenntnis.***

**Abstimmungsergebnis: ....**

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

### III. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE EINWÄNDE

8. Industrie- und Handelskammer Bayreuth, Schreiben vom 26.09.2024, eingegangen per Email am 26.09.2024

**mail@ib-weber.gmbh**

---

**Von:** krauss@bayreuth.ihk.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 26. September 2024 17:05  
**An:** mail@ib-weber.gmbh; krauss@bayreuth.ihk.de  
**Cc:** cordes@bayreuth.ihk.de; dias@bayreuth.ihk.de  
**Betreff:** Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“ im Bebauungsplan - Zell



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, südlich des Gemeindeteils Lösten eine Photovoltaik-Anlage zu errichten. Hierfür soll ein Sondergebiet Energie festgesetzt werden.

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.

Freundliche Grüße

Ursula Krauß  
IHK für Oberfranken Bayreuth  
Bahnhofstraße 25  
95444 Bayreuth  
Tel: 0921886-212

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

## 9. Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 18.09.2024, eingegangen per Mail am 18.09.2024

**mail@ib-weber.gmbh**

---

**Von:** Pierdzig, Frank (RMFR) <Frank.Pierdzig@reg-mfr.bayern.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. September 2024 15:03  
**An:** mail@ib-weber.gmbh  
**Betreff:** AW: [EXTERN] Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Solarpark soll zwar genau im Bereich des Gegenanfluges unterhalb der Platzrunde am Flugplatz Zell-Haidberg errichtet werden, es bestehen gegen die Bauleitplanung aber keine Bedenken. Bei Realisierung entsteht keine Hindernissituation, die für den Flugbetrieb relevant ist.

Die Planung liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Flugplatzes, der nach § 17 LuftVG bestimmt wurde. Für den betreffenden Bereich wurden Bauhöhen nach § 13 LuftVG festgesetzt. Falls die Höhe von 13 m über Grund nicht überschritten wird, gilt die luftrechtliche Zustimmung zu einer evtl. notwendigen späteren Baugenehmigung insofern als erteilt.

Mit freundlichen Grüßen

**Frank Pierdzig**  
Regierung von Mittelfranken  
- Luftamt Nordbayern -  
Flughafenstraße 118  
90411 Nürnberg  
Tel.: 0911 52700-32  
Fax: 0911 52700-50  
E-Mail: [frank.pierdzig@reg-mfr.bayern.de](mailto:frank.pierdzig@reg-mfr.bayern.de)  
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#). Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

**10. Pledoc GmbH, Schreiben vom 02.09.2024, eingegangen am 04.09.2024**

**PLEDOC**  
Ein Unternehmen der OGE

**Netzauskunft**

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
André Weber  
Schillerstraße 33

zuständig Kuhlmann, Petra  
Durchwahl 0201/3659-204

95346 Stadtsteinach

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	30.08.2024	FG	20240900256	02.09.2024

**Marktes Zell im Fichtelgebirge: 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“; hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf; Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

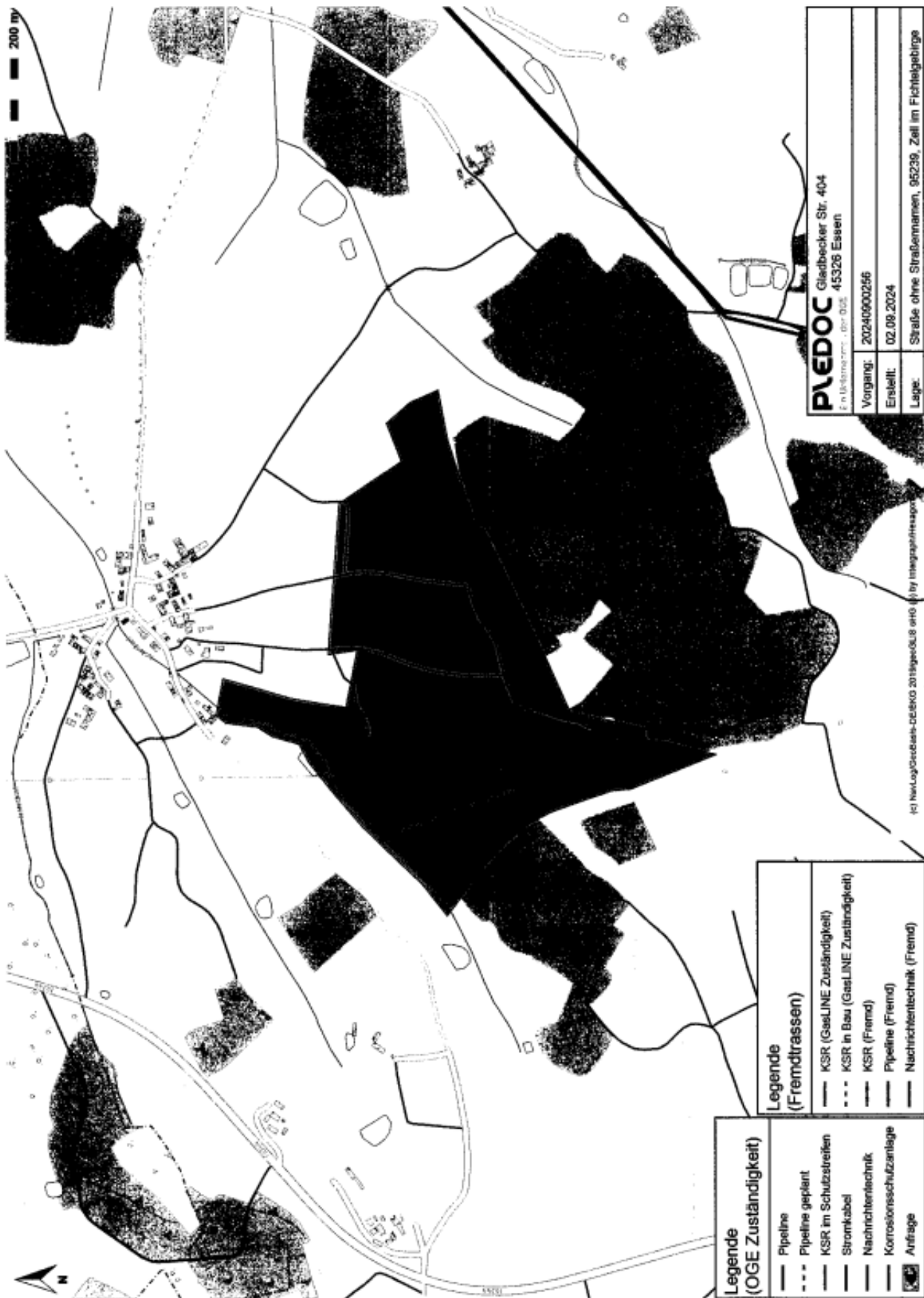
Übersichtskarte (© NavLogi/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Geschäftsführer: Marc-André Wegener  
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifizierungsnummer  
004007-11-000



Seite 1 von 1



Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

**11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.09.2024, eingegangen per Mail am 26.09.2024**



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Ziegelreihe 2-4, 95448 Bayreuth

**IBW - Ingenieurbüro Weber  
GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach**

Ihre Referenzen Nachricht vom 30.08.24  
Ansprechpartner PTI 14, Norbert Wickles  
Durchwahl 0921 / 18-6060  
Datum 26.09.2024  
Betrifft

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge:  
8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“  
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verlegung von Starkstromkabeln auch außerhalb der Planbereiches 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.

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postanschrift Technik Niederlassung Süd, Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg  
Telekontakte Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg  
Konto Telefon +49 911 150-6162 Telefax +49 911 150-5139, Internet www.telekom.de  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1 75901 0066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn I USt-IdNr. DE 814645262

Datum  
Empfänger  
Blatt 2

Die beigefügten Bestandspläne sind nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

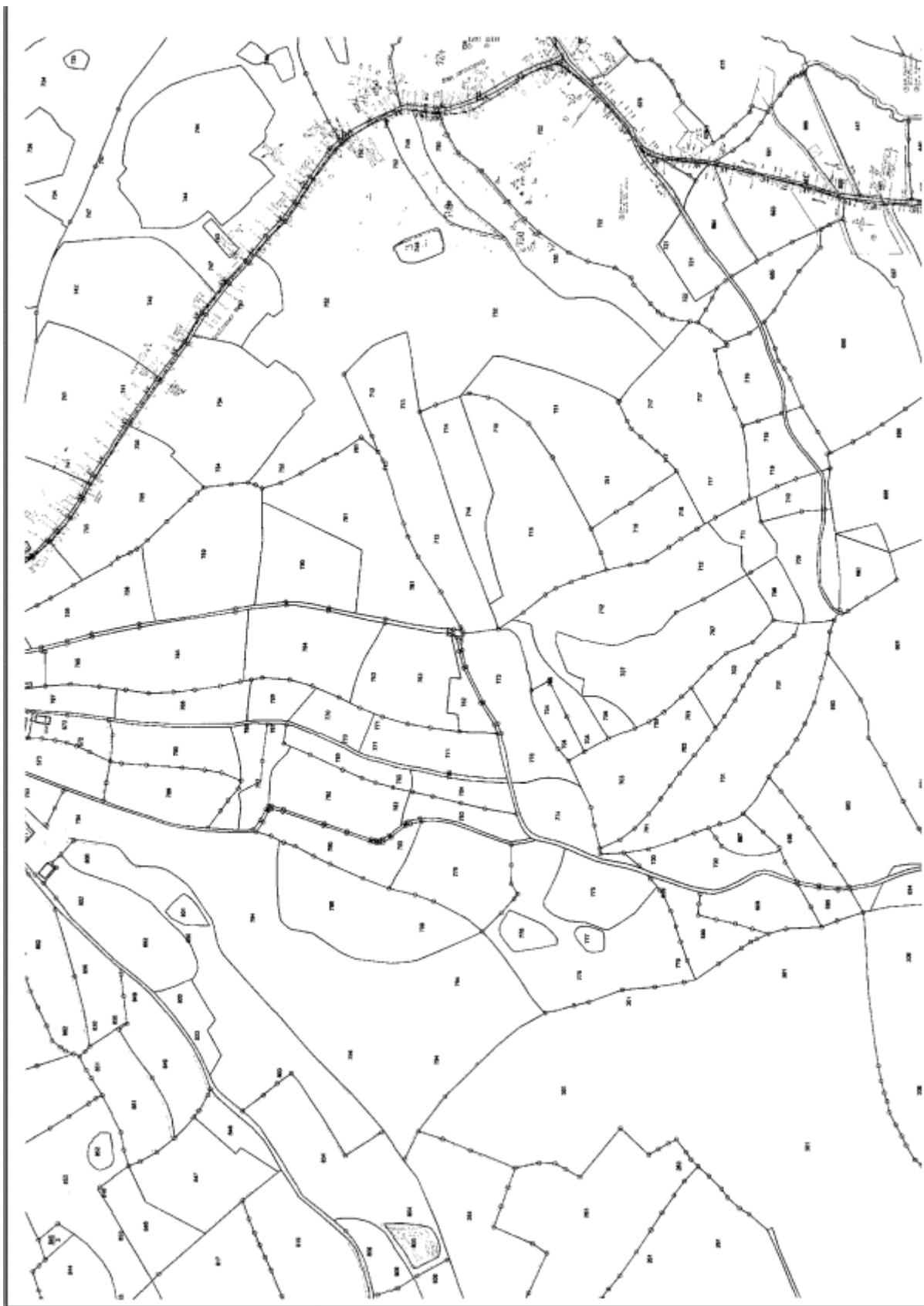
Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. **Simone Kraus**  
Simone Kraus

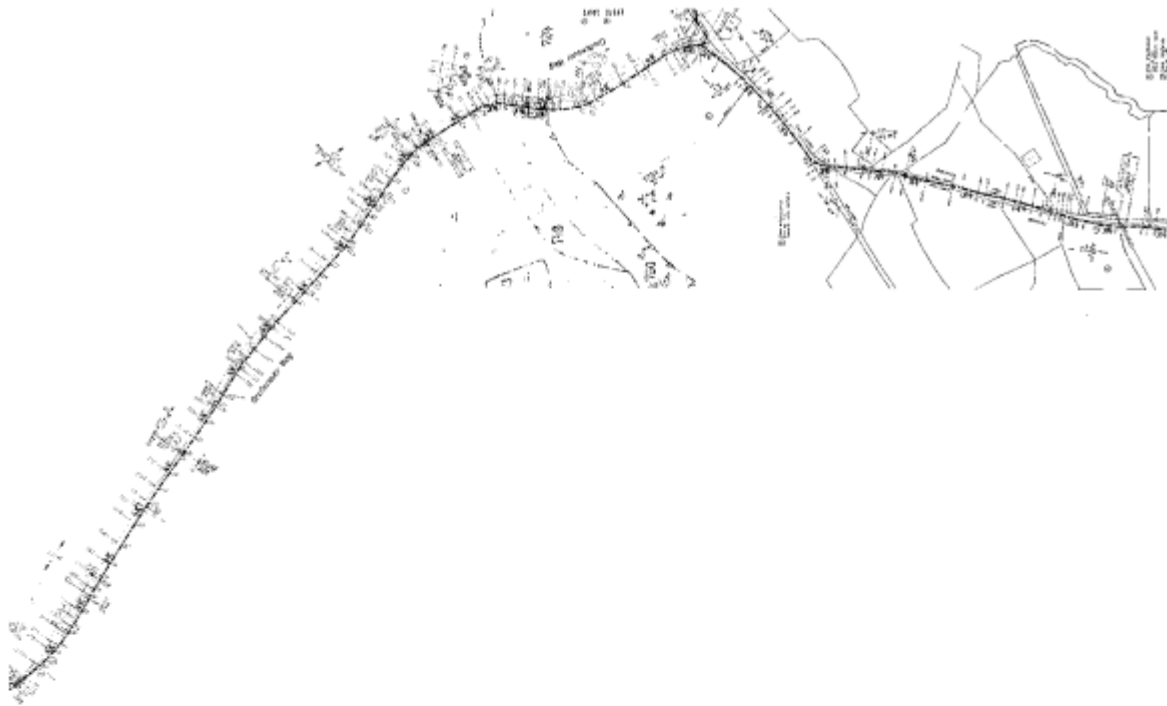
i.A. **Norbert Wickles**  
Norbert Wickles





Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell



Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

## 12. Bundesnetzagentur, Weiden, Schreiben vom 30.08.2024, eingegangen per Mail am 30.08.2024

**mail@ib-weber.gmbh**

---

**Von:** richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.DE  
**Gesendet:** Freitag, 30. August 2024 10:08  
**An:** mail@ib-weber.gmbh  
**Cc:** verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.DE; PMD-BauLp@BNetzA.DE  
**Betreff:** WG: Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** BPLAN-SonnenwerkZell\_160724.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.
2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.
3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 BauGB oder § 74 VwVfG oder § 9 BImSchG abgibt. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG.

Wir leiten Ihre Anfrage aber in jedem Fall an die zuständigen Stellen bei uns im Hause weiter. Bitte richten Sie Anfragen zu oben genannten Planungen ab sofort an die Fachstellen:

Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze; Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn; E-Mail-Adresse: [verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de);

Prüf- und Messdienst; Bundesnetzagentur, Referat 511, Canisiusstraße 21, 55122 Mainz; E-Mail-Adresse: [PMD-BauLp@BNetzA.de](mailto:PMD-BauLp@BNetzA.de).

Bei Betroffenheit erhalten Sie von den Fachreferaten eine gesonderte Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Team Richtfunk-Bauleitplanung

---

Referat 226

Richtfunk; Ortungs-, Navigations-, Flugfunk; Campusnetze  
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,  
Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin

Telefon: 030 22480-439

E-Mail: [richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de](mailto:richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de)

[www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)

Datenschutzhinweis: [www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz](http://www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz)

**13. Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 20.09.2024, eingegangen per Mail am 20.09.2024**

Regierung von Oberfranken   
Bergamt Nordbayern



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail  
IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

ROF-SG26-3851.1-3-4690-2  
Ella Meserth  
(0921) 604-1385  
(0921) 604-41385  
M 101  
Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de

Ihr Zeichen  
Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen  
Ansprechpartner  
Telefon  
PC-Fax  
Zimmer  
E-Mail

30.08.2024  
20.09.2024  
Datum

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge: 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Dienstgebäude  
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon 0921 604-0  
PC-Fax 0921 604-41258  
E-Mail [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)  
[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Besuchszeiten  
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 15:30 Uhr  
Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

SICK Bayern in Landshut  
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15  
BIC: MARKDEF1750  
Deutsche Bundesbank Regensburg

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Meserth



Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

**14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,  
Schreiben vom 13.09.2024, eingegangen per Mail am 13.09.2024**



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

IBW Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadteinach

Nur per E-Mail: [mail@ib-weber.gmbh](mailto:mail@ib-weber.gmbh)

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / VI-1330-24-BBP	Herr Czock	0228 6504-5291	<a href="mailto:bsludbwtoeb@bundeswehr.org">bsludbwtoeb@bundeswehr.org</a>	13.09.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleiniosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“**

Bezug: Ihr Schreiben vom 30.08.2024 - Ihr Zeichen: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Czock



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 6504-0  
Fax + 49 (0) 228 650489-5763  
[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

INFRASTRUKTUR

**Allgemeine Information:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

**15. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 11.09.2024, eingegangen per Mail am 11.09.2024**



Eisenbahn-Bundesamt

**Außenstelle Nürnberg**

Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

**Bearbeitung:** Patrizia Frania  
**Telefon:** +49 (911) 2493-149  
**Telefax:** +49 (911) 2493-9150  
**E-Mail:** FraniaP@eba.bund.de  
Sb1-mue-nrb@eba.bund.de  
**Internet:** www.eisenbahn-bundesamt.de  
**Datum:** 11.09.2024

**Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)**  
65149-651pt/013-2024#706

**EVH-Nummer:**

**Betreff:** Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes als Träger öffentlicher Belange;  
Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge, Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und  
§ 4 Abs. 1 BauGB  
**Bezug:** Ihr Schreiben vom 30.08.2024  
**Anlagen:** 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 30.08.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Bezüglich der o. g. Planung zur Flächennutzungsplanänderung sowie Bebauungsplanaufstellung „Solarpark Sonnenwerk Zell“ der Marktgemeinde Zell bestehen seitens des Eisenbahn-

Hausanschrift:  
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg  
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0  
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07



Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen Bahnlinie 5100, Bamberg – Hof Hbf, von ca. 4,5 km insoweit keine Bedenken.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frانيا

**16. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.09.2024, eingegangen per Mail am 09.09.2024**



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE - Hofgraben 4 - 80539 München

IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Andre Weber  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	30.08.2024	P-2024-4256-1_52	09.09.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**  
**Markt Zell im Fichtelgebirge, Lkr. Hof: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet Photovoltaik "Solarpark Sonnenwerk Zell" und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Zuständige Gebietsreferenten:**

**Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Jarah Urak M.A.**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Matthias Merkl**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der praktischen Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Es wird empfohlen diese einzugrünen, um die Wahrnehmbarkeit zu verringern.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden sachgerecht berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-303 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
beteiligung@bfd.bayern.de

\_\_\_\_\_

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE  
-  
Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München  
-  
Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300  
-  
www.bfd.bayern.de  
-  
Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADE33



Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Bauleitplanung der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zell und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Sonnenwerk Zell

**17. Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Schreiben vom 03.09.2024, eingegangen per Mail am 03.09.2024**

Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt  
Postfach 63 07 · 30063 Hannover

IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinbach

**Bauleitplanung des Marktes Zell im Fichtelgebirge:**

**8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Kleinlosnitz und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“**

**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für Ihre E-Mails vom 30.08.2024 und die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Flächennutzungs- und Bauleitplanungen des Marktes Zell im Fichtelgebirge berühren nicht die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Zur Verwaltungsvereinfachung beiderseits bitte ich Sie daher die Anschrift

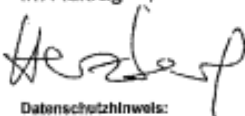
- Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt,  
Am Probsthof 51, 53121 Bonn [gdws@wsv.bund.de]

verbindlich aus Ihre(n) Beteiligtenliste(n) zu streichen.

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Datenschutzhinweis:**  
Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung der GDWS verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt der GDWS abrufen: <https://www.gdws.wsv.bund.de/Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.



**WSV.de**

Wasserstraßen- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

Generaldirektion  
Wasserstraßen und  
Schifffahrt  
Am Waterlooplatz 5  
30169 Hannover

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
3800W13-213.02/0001/0200-001

Datum  
03.09.2024

Susanne Herzberg  
Telefon +49 228 7090-5340  
Telefax +49 228 7090-9013

Zentrale +49 228 7090-9003  
Telefax +49 228 7090-9013  
hannover.gdws@wsv.bund.de  
www.wsv.de

Bankverbindung  
Bundeskasse  
Dienstort Kiel  
IBAN: DE18 2000 0000 0020  
0010 66  
BIC: MARKDEF 1200

Seite 1 von 1

#### **IV. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE ÄUßERUNG**

Alle Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.8.2024 gebeten, bis spätestens 01.10.2024 zum Vorentwurf der Bauleitplanung Stellung zu nehmen. Nachdem dieser Termin ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Zur Vollständigkeit werden diese Stellen nachfolgend aufgeführt.

- 18. Stadt Münchberg**
- 19. Stadt Weißenstadt**
- 20. ADBV Wunsiedel**
- 21. Staatliches Bauamt Bayreuth**
- 22. Amt für ländliche Entwicklung, Bamberg**
- 23. Autobahndirektion Nordbayern**
- 24. DB Infra, Nürnberg**
- 25. LUK, Helmbrechts**
- 26. Pfarramt Waldstein**
- 27. Kreisheimatpfleger**
- 28. Imby Oberfranken, München**
- 29. HWK Oberfranken**
- 30. Bayerische Schlüsselverwaltung, München**
- 31. Bayerischer Bauernverband, Zell**
- 32. Bund Naturschutz, Hof**
- 33. Landesbund Vogelschutz, Zell**
- 34. Landesjagdverband Zell**
- 35. Gemeinde Sparneck**
- 36. Markt Stammbach**
- 37. Stadt Gefrees**
- 38. Ferngas AG, Hof**
- 39. Kreisbrandrat, Hof**

#### 2.9. Verfasser

Fa. Ingenieurbüro Weber GmbH & Co KG  
Schillerstraße 33  
95346 Stadtsteinach  
[mail@ib-weber.gmbh](mailto:mail@ib-weber.gmbh)  
[www.ib-weber.gmbh](http://www.ib-weber.gmbh)

Tel.: 09225 2048039  
Fax: 09225 2042076



---

**Zahl der Mitglieder des Gemeinderates:** 15  
**davon anwesend und stimmberechtigt:** 11  
**Sitzungstag:** 13.12.2024  
**Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Beschlussfähigkeit lag vor.**  
**Der Tagesordnungspunkt wurde in öffentlicher Sitzung behandelt.**

---

**TOP 3: Bauleitplanung Markt Zell im Fichtelgebirge;  
Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge im Ortsteil Lösten und  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark  
Sonnenwerk Zell“  
b) Behandlung von Einwänden aus der frühzeitigen Beteiligung**

Beschluss:

- b) Der Marktgemeinderat Zell im Fichtelgebirge nimmt Kenntnis von den Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Entwurfes vom 16.07.2024 zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark Sonnenwerk Zell“. Er beschließt deren Behandlung entsprechend der Anlage „Abwägung §§ 3/4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 16.07.2024“, die Bestandteil des Beschlusses und der Niederschrift beigefügt ist.

Abstimmung:

**11 für  
0 gegen**

den Beschluss.

---

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Zell im Fichtelgebirge, 17.12.2024

(Penzel)

1. Bürgermeister



(Siegel)