

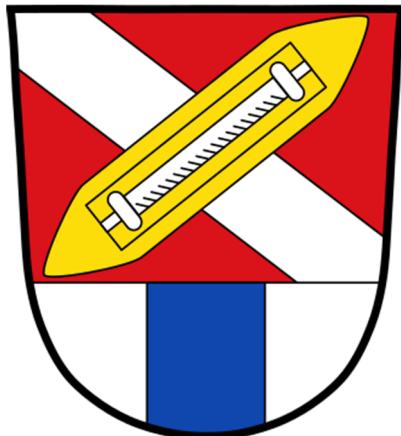
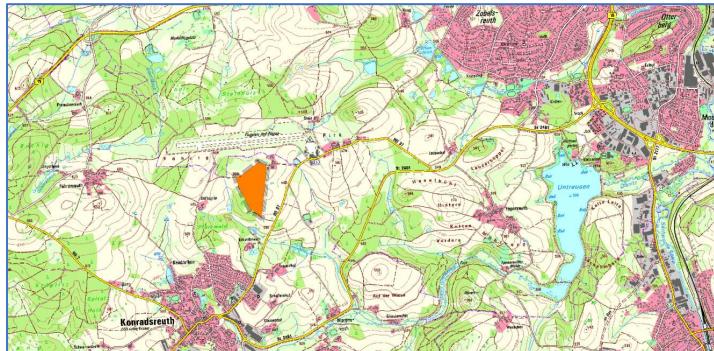
Gemeinde Konradsreuth

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth

24.10.2025

Begründung mit Umweltbericht

Teil A



Gemeinde Konradsreuth

Hofer Straße 8

95176 Konradsreuth

Bearbeiter:

Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG

Schillerstraße 33

95346 Stadtsteinach

www.ib-weber.gmbh

mail@ib-weber.gmbh

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth
Entwurf

Inhalt

1. Planungsrechtliche und städtebauliche Ausgangssituation	3
1.1 Planungsanlass / Standortinformation	3
1.2 Rechtsgrundlage.....	6
1.3 Örtliche Planungen	11
1.4 Verfahrensablauf	11
1.5 Abwägungsgebot	11
1.6 Geltungsbereich.....	12
1.7 Informelle Planungen	13
1.8 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	13
1.9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
1.10 Umweltprüfung / Umweltbericht.....	13
1.11 Umweltverträglichkeitsprüfung	13
1.12 Städtebauliche Situation.....	15
1.13 Anlass.....	16
1.14 Planungsziele	17
1.15 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
1.16 Flächenbilanz.....	19
1.17 Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind	19
A) Entwässerung.....	19
B) Versorgung mit Wasser/Strom/Telefon/Internet	21
C) Müllentsorgung	22
D) Bodenordnung.....	23
E) Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur.....	23
F) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	23
1. Blendwirkung.....	23
2. Auswirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung	26
3. Elektrische und magnetische Felder	27
4. Naturschutz und Landschaftspflege	27
5. Luftreinhaltung	28
G) Wirtschaft	28
H) Verteidigung und Zivilschutz	28
I) Technische Infrastruktur.....	28
J) Altlasten.....	29
K) Kosten und Finanzierung.....	29
L) Tourismus und Erholung	29
1.18 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	29
2. Umweltbericht.....	32
3. Kosten und Finanzierung	33
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
5. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen	33
6. Zusammenfassende Erklärung.....	34

1. Planungsrechtliche und städtebauliche Ausgangssituation

1.1 Planungsanlass / Standortinformation

Der Vorhabenträger, Sonnenwerk Konradsreuth GmbH & Co. KG, Energiepark 1, 95365 Rugendorf, beantragte mit Schreiben vom 21.05.2024 bei der Gemeinde Konradsreuth die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens hinsichtlich eines Solarparks mit dem Ziel, Strom aus Photovoltaikelementen zu produzieren, speichern und in das öffentliche Netz einzuspeisen. Parallel zum Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls der Antrag auf Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Konradsreuth gestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die Anlage soll im Gemeindeteil Brand errichtet werden.

Brand, im Jahr 1812 dem Steuerdistrikt Konradsreuth und der Ruralgemeinde Föhrenreuth zugewiesen, dann von Oktober 1954 bis 1972 an die Gemeinde Martinsreuth abgetreten, ist nach der Gebietsreform am 01. Juli 1972 nach Konradsreuth eingemeindet worden und somit bis heute ein Gemeindeteil von Konradsreuth im Landkreis Hof. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt südlich des Flugplatzes Hof- Plauen und nördlich der Gemeinde Konradsreuth zwischen dem Weiler Brand und der Einöde Stiftsgrün.

Konradsreuth ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Stadt Hof, Markt Oberkotzau, Schwarzenbach an der Saale, Weißdorf, Stadt Münchberg, Helmbrechts und Leopoldsgrün. Der Geltungsbereich liegt auf Flächen der Gemeinde Konradsreuth -Gemarkung Föhrenreuth.

Die Gemeinde Konradsreuth beherbergt derzeit ca. 3161 Einwohner und liegt auf einer geodätischen Höhe von 552 m ü. NHN. Die Gemeindefläche beträgt 43,24 km².

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Konradsreuth mit folgenden Flurnummern:

Gemeinde Konradsreuth – Gemarkung Föhrenreuth

459/10

459/11

Die Grundstücke liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in ca. 100 m Entfernung

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

südwestlich des Zentrums des Gemeindeteiles Brand, ca. 700 m nördlich des Zentrums von Eckardsreuth, ca. 1400 m nordöstlich des Zentrums von Konradsreuth, ca. 620 m östlich des Gemeindeteils Stiftsgrün und ca. 530 m südlich der Start- und Landebahn des Flugplatzes Hof- Plauen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konradsreuth ist der zu überplanende Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, wurde in der Gemeinderatssitzung entsprochen, sodass der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes gefasst wurde.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha mit Grundstücken der Gemarkung Föhrenreuth.

Die zu bebauenden Grundstücke liegen auf einer nach Süden hin abfallenden Freifläche und fallen vom nördlich gelegenen Hochpunkt von ca. 584,00 m ü. NHN, auf den südlichen Tiefpunkt von etwa 571,05 m ü. NHN, sowie auf den westlichen Punkt von ca. 578,00 m ü. NHN, auf den östlichen Punkt von ca. 580,00 m ü. NHN

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschlossen wird das Sondergebiet über bestehende Feld- und Waldwege bzw. Gemeindewege (nördlich und südliche der Grundstücke) und zwischen den Baufeldern sowie interne neu herzustellende aufgeschotterte Erschließungswege.

Konkreter Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage durch einen Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat die Flächen, die sich in Privatbesitz befinden, von den jeweiligen Eigentümern gepachtet. Zwischen dem Vorhabenträger der Photovoltaikanlage und der Gemeinde Konradsreuth wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der auch einen eventuellen Rückbau der Anlage regelt.

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.

Gemäß § 37c Abs.1 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) darf die

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

Bundesnetzagentur Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe h und i EEG bei dem Zuschlagsverfahren für Solaranlagen nur berücksichtigen, wenn und soweit die Landesregierung für Gebote auf den entsprechenden Flächen eine Rechtsverordnung nach § 37c Abs. 2 erlassen hat.

Für die anvisierte Freifläche besteht derzeit kein Bebauungsplan, insofern ist das Plangebiet dem sog. „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zuzurechnen. Innerhalb dieses Bereiches sind nur privilegierte Nutzungen und sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Im Gegensatz zur Windenergie besitzt die Solarenergie keine Privilegierung nach § 35 BauGB im Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens auf einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB stützt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen benötigen deshalb in jedem Fall einen Bebauungsplan, der das Gebiet u.a. als „Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) festsetzt.

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

Die Gemeinde Konradsreuth verfolgt mit der gegenständlichen Bauleitplanung das Ziel, einen Beitrag zur dezentralen Erzeugung und Speicherung solarer Strahlungsenergie, zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und damit konkret zum Klimaschutz zu leisten. Dem planerischen Willen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, liegen insbesondere die planungsrechtlichen Grundsätze des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB) zugrunde. Die Bedeutung dieser Grundsätze wurde durch § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 (EEG 2023; „überragendes öffentliches Interesse“) sowie durch die Berücksichtigungsgebote im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG; § 13 Abs. 1 Satz 1) und im Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG; § 8 Abs. 1) weiter hervorgehoben.

Daneben stellen insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mitsamt der Minimierung des Eingriffs und der Vermeidung von Versiegelung, die Berücksichtigung von Biotopverbundbelangen sowie die gestalterische Integration des Vorhabens in die Landschaft weitere Planerfordernisse für die Aufstellung des Bebauungsplans dar.

Im vorliegenden Fall wird das vereinfachte Verfahren nach dem Papier des Bayerischen Staatsministeriums für Bau, Wohnen und Verkehr vom 15.12.2024 (Hinweise zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für Freiflächenphotovoltaikanlagen) angewendet. Eine Bilanzierung entfällt. Siehe hierzu Teil B „Umweltbericht.“

Das Planziel des Bebauungsplanes ist daher die vollflächige Ausweisung des Plangebietes für „Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)“. Als Zweckbestimmung wird für das Gebiet „Fläche für Erneuerbare Energien - Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen weitere Festsetzungen u.a. zur Anpflanzung von Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Der Weiler Brand ist überwiegend ländlich und landwirtschaftlich geprägt und besitzt durch direkte Anbindung über einen Anliegerweg an die Kreisstraße HO27, mit ca. 2 km entfernter Anbindung durch den Stadtteil der Stadt Hof - Pirk an die Staatsstraße ST2561, eine sehr gute Infrastruktur.

Für die weitere Entwicklung und Realisierung des Planungsvorhabens Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Konradsreuth ist für die genannten Grundstücke die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplanänderung erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung städtebaulich geordnet vollziehen zu können.

1.2 Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).
BayBO	Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 12 und § 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
GO	Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
NWFreiV	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.01.2000 (GVBl. S. 30, BayRS 753-1-18-U), die zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AlIMBI 1/2009, S. 4).
TRENOG	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 17.12.2008 (AlIMBI. 2009 S. 7).
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch Art. 5 der Verordnung vom 9.07.2021 (BGBl. I S. 2598) aufgehoben. Neue Änderung ab 01.08.2023 zuletzt geändert durch Art. 2 V. vom 09.Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Bayerisches Bodenschutzgesetz - vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36, BayRD 2129-4-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.Dezember.2020 (GVBl. S. 640).
BayWG	Bayerisches Wassergesetz in der Fassung vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66,130), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608).
BayLpIG	Bayerisches Landesplanungsgesetz in der Fassung vom 25.06.2012 (GVBl S. 254, BayRS 230-1-W), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.Juli 2024 (GVBl. S. 257).
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066 (Nr. 33)), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
AGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 20.09.1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.Dezember 2022 (GVBl. S. 718).

PlanSiG Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 (Nr. 24)), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Folgende weitere Grundlagen und Regelungen wurden bei der Bearbeitung des Bauleitplanes herangezogen:

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 15.12.2021.

FNP Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth vom 07.12.2001 (in Kraft getreten)

LEP Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023.

RP Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.11.2024

Katasterplan Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 03.07.2025 Art. 141 der bayerischen Verfassung

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Konradsreuth eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Die Folgen des Klimawandels und die deshalb als erforderlich erkannte sogenannte ökologische Transformation der Gesellschaft sind unstrittig im besonderen Maße aktuelle Themen. Der internationale rechtliche Hintergrund dieser Bemühungen ist das Pariser Klimaschutzabkommen vom 12.12.2015. Die drei Hauptziele des Abkommens sind die Beschränkung des Anstiegs der weltweiten Durchschnittstemperatur, die Senkung der Emissionen und Anpassung an den Klimawandel und die Lenkung von Finanzmitteln im Einklang mit den Klimaschutzz Zielen. Auf nationaler Ebene hat sich die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzz Ziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten (§ 1 Abs. 1 KSG). Mit der (aktuellen) Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzz Vorgaben (noch einmal) verschärft und das Ziel der

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Auch die Bundesländer haben ergänzende Klimaschutzgesetze erlassen. Diese Regelwerke korrespondieren mit dem im Grundgesetz festgeschriebenen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung. Dieses Staatsziel hat das Bundesverfassungsgericht mit seinen Beschlüssen vom 24. März 2021 – (1 BvR 2656/18, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20) nochmals betont.

Es handelt sich insoweit um eine Zukunftsaufgabe der Städte und Gemeinden und um einen Grundsatz, der in der planerischen Abwägung auf der Ebene der kommunalen Planung zu beachten ist. Klimaschutz und Klimaanpassung sind zugleich eine rechtfertigende Begründung für die Aufstellung, Änderung bzw. Ergänzung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB postulierte Klimaschutzklausel wird durch Regelungen zum Umweltschutz in § 1a BauGB ergänzt.

EEG „Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023“: Ziel dieses Gesetzes ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht (§ 1 Abs. 1 EEG). Zur Erreichung des Ziels nach Absatz 1 soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden (§ 1 Abs. 2 EEG).

Der für die Erreichung des Ziels nach Absatz 2 erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll dabei stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen (§ 1 Abs. 3 EEG). Damit folgt das EEG der Zielsetzung des BundesKlimaschutzgesetzes (KSG). Zweck des KSG ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten (§ 1 KSG).

Dem Vorhaben der Förderung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien folgt auch das BauGB. So sind diese im planungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen bereits privilegiert, d. h., bevorrechtigt zulässig (§ 35 Abs. 1 Nr. 5, 6, 8 a und b und 9 BauGB). Das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien vom 04.01.2023 soll deren Stellung und Durchsetzbarkeit nochmals stärken.

Es wird durch die mit dem Wind-an-Land-Gesetz beschlossenen Anpassungen der Flächenbereitstellung für die Windenergie ergänzt. Um sich nur auf die vorgenannten Privilegierungen zu verlassen bzw. deren rechtliche Begrenzungen zu überwinden, haben die Gemeinden die Möglichkeit die Erneuerbaren Energien auch durch die Ausweisung entsprechender Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO und entsprechenden Festsetzungen in sonstigen Bebauungsplänen weiter voran zu bringen.

1.3 Örtliche Planungen

- Flächennutzungsplan

Im Gemeindegebiet von Konradsreuth existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth, Ortsteil Brand, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes, hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des FNP. Dieser wird im Parallelverfahren angepasst.

1.4 Verfahrensablauf

Nach Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wird die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit und die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt.

1.5 Abwägungsgebot

Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot bei der rechtsstaatlichen und sozialgestaltenden Planung von Bauleitplänen. Dabei werden öffentliche und private

Belange gegenübergestellt und abgewogen. Kommunen sind dazu verpflichtet, eine Abwägung stattfinden zu lassen, bei der alle relevanten Belange berücksichtigt werden müssen, und zwar vollumfänglich und gerecht. Dennoch obliegt es den Kommunen, innerhalb dieses Rahmens die Belange der einen oder anderen Partei zugunsten der Belange der anderen zurückzustellen.

Die gesetzliche Grundlage für das Abwägungsgebot findet sich in § 1 BauGB. Dort heißt es, dass öffentliche und private Belange bei der Erstellung der Bauleitpläne gegeneinander abzuwegen sind, und zwar in einer gerechten Art und Weise. Dies bedeutet, dass die eine oder andere Partei nicht grundlos bevorzugt, beziehungsweise benachteiligt werden darf. Die praktische Umsetzung des Abwägungsgebots erfolgt in sämtlichen Bereichen der Raumplanung und wird als eines der wichtigsten Kriterien bei der Entscheidungsvorbereitung angesehen

1.6 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit der Flächennutzungsplanänderung ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu dieser Begründung und aus der zugehörigen Planzeichnung ersichtlich.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Konradsreuth, umfasst eine Fläche von rund 14,7 ha.

Die Flurstücke sollen künftig als Sondergebietsfläche zur Erzeugung regenerativer Energien ausgewiesen werden. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit und auch in Zukunft keine Gebäude. Bauliche Nebenanlagen, die für das Betreiben der Anlage notwendig sind (Trafostation + Speicheranlagen) sind zulässig.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 5000m² zulässig – die GRZ ist zu beachten.

Die erzeugte Energie wird per Erdverkabelung und Trafostationen in das öffentliche Netz des regionalen Energieversorgers eingespeist. Notwendige Kabeltrassen und dessen Genehmigungen beispielsweise durch Straßenquerungen sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und werden durch den Vorhabenträger direkt mit der zuständigen Stelle abgestimmt.

1.7 Informelle Planungen

Nichts bekannt

1.8 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für das Plangebiet liegt ein rechtkräftiger Flächennutzungsplan vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Mit dem Schreiben vom 05.12.2024 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur „Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung“ wurde die Eingriffsregelung für PV-FFAs neu geregelt. Dieses Papier wird hier angewandt. Durch Vermeidungsmaßnahmen soll der Eingriff von vornherein vermieden werden. Dies entspricht dem Vermeidungsgebot des BNatSchG (§15 Abs. 1). Im Folgenden wird erörtert, welche Maßnahmen zur Vermeidung ergriffen wurden und inwiefern die Voraussetzungen erfüllt sind, die in den o.g. Hinweisen genannt wurden. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfällt, da bereits durch Vermeidungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ausreichend minimiert werden.

1.10 Umweltprüfung / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist zu erstellen und ist gemäß § 2a S. 3 BauGB ein gesonderter Teil dieser Begründung. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist bei Bedarf anzuwenden.

1.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, für welches ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 10 ha aufgestellt wird, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Vorhaben mit potenziell erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt. Photovoltaikanlagen sind nicht gesondert in der Anlage 1 aufgeführt. Solarparks gelten demnach als Städtebauprojekte für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.

Gemäß der Ziffer 18.7.2 der Anlage ist bei zulässigen Grundflächen von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Die UVP-Pflicht besteht nur dann, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Gemäß Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Stand 12.03.2024 wird zur Vorprüfungspflicht folgendes erläutert:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auch bei PV-Freiflächenanlagen eine Umweltprüfung durchzuführen. Werden Bebauungspläne aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren grundsätzlich als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt (§ 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG). Eine weitere Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Genehmigung der eigentlichen Maßnahme kann unterbleiben, soweit der Gegenstand schon im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bauleitplanungsverfahrens abgedeckt wurde; § 50 Abs. 3 UVPG ist somit nach der Rechtsprechung anwendbar. Ob und inwieweit ein durch die jeweilige

Flächenkategorie abgebildeter öffentlicher Belang an einem konkreten Standort tatsächlich beeinträchtigt – ggf. aber einer kompensierenden Abwägung oder einem Hineinplanen in die Befreiungslage zugänglich ist – kann erst auf Ebene der Bauleitplanung abschließend festgestellt werden.

Da PV-Freiflächenanlagen in der Regel im Rahmen von qualifizierten oder vorhabenbezogenen B-Plänen nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB realisiert werden, dürfte die Umweltprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung die einschlägigen Belange zumeist bereits erfassen.

1.12 Städtebauliche Situation

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Sondergebiet über bestehende öffentliche Gemeinde- / Wirtschafts- und Feldwege. Ein Anschluss an die kommunale Versorgung mit Wasser, Telekom, Abfall usw. ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Außenbereich, im Anschluss an den Ortsteil Brand. Eine Einsehbarkeit ist durch die Hanglage und bestehende Einwaldung nur in begrenztem Umfang gegeben. Eine landschaftsverträgliche Eingrünung erfolgt zudem durch entsprechende Festsetzungen im Planteil.

Ziel jeder Planung muss es sein, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit als möglich zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung zwingend anzupassen, wohingegen die Grundsätze der Raumordnung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz – BayLpIG).

Von Bedeutung für die Standortwahl sind im Wesentlichen die folgenden Grundsätze des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023):

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP (G) 6.2.3). Das LEP erwähnt hier in der Begründung ausdrücklich Verkehrswege, Energieleitungen oder Konversionsstandorte, jeweils mit dem Ziel, ungestörte Landschaftsteile zu schützen.

Die Forderung einer Siedlungsanbindung besteht mit dem aktuellen LEP nicht mehr. Für die raumverträgliche Einbindung der Anlagen können in den Regionalplänen nunmehr Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

festgelegt werden (LEP (G) 6.2.3). Der Regionale Planungsverband hat von diesem Instrument bislang keinen Gebrauch gemacht.

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. Wie bereits ausgeführt, besteht die Forderung nach Siedlungsanbindung nicht mehr.

In der Praxis erwies sich die Pflicht zur Siedlungsanbindung in manchen Fällen als Hindernis für eine gute Einbindung einer Anlage in die Landschaft, weil abgelegenere, kaum einsehbare Standorte ohne Siedlungsanbindung aus Gründen des Landschaftsschutzes zu bevorzugen waren.

Die Kriterien der vorrangig für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeigneten Standorte werden zumindest teilweise erfüllt:

Das Vorhaben steht nicht im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten.

Die Flächen sind nicht im Altlastenkataster enthalten.

Im vorliegenden Fall sind Flächeneigentümer proaktiv auf den Vorhabenträger zugekommen, um Ihre bestehenden landwirtschaftlichen Flächen einer vorübergehenden Doppelnutzung zu unterziehen und sich somit auch wirtschaftlich ein zweites Standbein in Form von Verpachtung von Flächen zu schaffen.

Weiterhin ist die Fläche auch aus Gründen der Landschaftsverträglichkeit, Anwohnerschutz und Raumbeziehungen aus Vorgaben der Gemeinde gewählt worden. Eine möglichst geringe Einsehbarkeit der geplanten Sondergebietsfläche war und ist ein wichtiger Faktor zur Standortwahl.

1.13 Anlass

Anlass des Verfahrens ist die Anfrage des Vorhabenträgers. Inhalt der Anfrage war die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den zuvor bezeichneten Flächen, die durch den Vorhabenträger – Sonnenwerk Konradsreuth GmbH & Co. KG betrieben werden soll. Der generierte Strom soll ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Leistung der Anlage beträgt je nach genehmigter Größe ca. 20000 kWp bei einer Gesamtfläche des Sondergebiets von ca. 14,7 ha. Die Einspeisung soll mittels Erdverkabelung und Übergabestation in das Umspannwerk des regionalen

Energieversorgers und somit in das öffentliche Netz erfolgen.

Die entsprechenden Abstimmungen hierzu sind nicht Teil dieses Bauleitverfahrens und werden direkt zwischen Energieversorger und Vorhabenträger geklärt. Falls für den Anschluss an das regionale Stromnetz die Nutzung eines Kreisstraßengrundstückes erforderlich ist, ist vorher mit der zuständigen Straßenbauverwaltung ein entsprechender Nutzungsvertrag abzuschließen.

Das Vorhaben befindet sich vollständig im Außenbereich. Es ist entsprechend aktuell gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt und eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB auf Grund des Widerspruchs zum FNP nicht möglich ist, wäre eine Baugenehmigung nicht zulässig. Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

1.14 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Konradsreuth und im Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel der Etablierung einer städtebaulich geordneten Zwischennutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche verfolgt. Insbesondere gelten für den Plangeber folgende Ziele:

- Etablierung einer städtebaulich geordneten Zwischen- und Übergangsnutzung,
- planungsrechtliche Sicherung der Nutzung als PV-Anlage,
- Sicherung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
-
- geordnete Zuführung der Flächen zu ihrer Folgenutzung als Flächen für Photovoltaik gemäß Auflagen durch die Naturschutzbehörde. Der Standort des Solarparks wird zum Schutz der baulichen Anlagen eingezäunt.
- Aus landschaftssthetischen Gründen wird die Zaunhöhe 2,50 Metern nicht übersteigen. Der Zaun ist in durchlässiger Bauweise (Maschenweite max. 40x40mm) zu errichten, um Kleintieren eine Querung des eingezäunten Bebauungsplangebietes zu ermöglichen. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist nicht gestattet.

- In den Einfahrtsbereichen erhält der Zaun ein doppelflügeliges, abschließbares Tor, mit einer Durchfahrtsbreite von etwa 6,00 Metern. Der Zaun wird innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sonderbaufläche errichtet. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist nicht gestattet.

1.15 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Parallelverfahren erfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Konradsreuth nach § 6 Abs. 1 BauGB erfordert die Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde.

Festsetzungen:

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanänderung



Besondere Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (SO Solar) für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung,
Einspeisung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht),
Photovoltaikanlagen und Nebenanlagen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 5 Abs. 2a BauGB)

1.16 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	146.979,73 m ²
GRZ	0,6
Sondergebietsfläche:	123.553,64 m ²
A/E-Flächen:	9.283,05 m ²
Bestehende Waldflächen:	840,27 m ²
Verkehrsflächen:	673,44 m ²
Grünflächen:	12.629,33 m ²

1.17 Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

A) Entwässerung

Durch den Betrieb der Photovoltaik-Anlage fällt kein häusliches oder anderes gewerbliches Schmutzwasser an. Der Bau von Entwässerungseinrichtungen ist in

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zugelassen. Grundsätzlich werden die Flächen unter den Solarmodulen aber nicht versiegelt und Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück versickern. Sofern ein erhöhter Niederschlagswasserabfluss festzustellen ist, ist das Gelände so zu modellieren, dass ein oberflächiges Abfließen des Niederschlagswassers vermieden und die Möglichkeit zur flächigen Versickerung geschaffen wird. In diesem Zusammenhang sind Mulden bzw. Kiespackungen unter den Tropfkanten der Modulreihen oder auch bauliche Einrichtungen wie beispielsweise Regenwasser-Rückhaltebecken oder ähnliches denkbar. Zur Dachentwässerung der Betriebsgebäude wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebräuchs hingewiesen (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser). Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken.

Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung oder ähnliche bauliche Maßnahmen vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Werden Transformatoren aufgestellt, deren Isolierung und Kühlung mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind dies Anlagen im Sinne des § 62 Wasserhaushaltsgesetz. Die Anforderungen nach der Verordnung über Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind eigenverantwortlich einzuhalten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nach § 40 AwSV anzugepflichtig.

Hydrologie:

Fließende oder stehende Gewässer werden von dem Vorhaben nicht tangiert und nicht beeinträchtigt.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Über den Grundwasserstand liegen keine Angaben vor.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim zuständigen Landratsamt eine Erlaubnis zu beantragen. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen.

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

Die genauen Grundwasserstände im Planungsbereich sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker nur eingebracht werden dürfen, wenn die Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstandes liegt. Im Bereich von Grundwasser sind korrosionsfestere Beschichtungen zu wählen. Der Grundwasserstand ist daher vorher zu ermitteln und die Materialwahl an der Erfüllung dieser Forderung anzupassen.

Biotopkartierte Bereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen.

B) Versorgung mit Wasser/Strom/Telefon/Internet

Die Gemeinde Konradsreuth schuldet keine ausreichende Löschwasserdeckung. Es ist alleinige Aufgabe des Vorhabenträgers den Brandschutz sicherzustellen, etwaige Bevorratung abzustimmen und zu gewährleisten. Es stehen im Umkreis von etwa fünf Kilometern die freiwilligen Feuerwehren Konradsreuth, Martinsreuth, Oberperldt, Wölbattendorf, Ahornberg, Wölbersbach und Hof zur Verfügung. Im Brandfall werden über die Leitstelle die Wehren alarmiert, die über die notwendige Ausstattung verfügen.

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.

Eine örtliche Einweisung und Erkundung der Anlage zusammen mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr hat vor Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

Für die Anlage ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei Bedarf ein Feuerwehrplan zu erstellen; vor Inbetriebnahme der Anlage muss eine Einweisung der örtlichen und der zuständigen Stützpunktfeuerwehr stattfinden. Im Feuerwehrplan sind die unter anderem die Festlegungen bezüglich der Aufstellflächen für die Feuerwehr zu verankern.

Photovoltaik-Anlagen sind Anlagen, die Licht in elektrische Spannung umwandeln. Die dabei entstehende Gleichspannung wird von Wechselrichtern in Wechselspannung

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

umgewandelt und in das Stromversorgungsnetz eingespeist.

Selbst bei schwachen Lichtquellen (Straßenbeleuchtung etc.) kann bereits eine gefährlich hohe Spannung anliegen. Die Spannung liegt sofort an und kann bis zu 1.000 V Gleichspannung betragen. Die Spannungserzeugung wird erst gestoppt, wenn die Lichtquelle nicht mehr vorhanden ist. Seit kurzem gibt es eine gültige Norm für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen mit der Forderung nach einer Gleichspannungs-Freischaltstelle vor dem Wechselrichter. Aber es gibt gegenwärtig noch keine Verpflichtung nach weiteren Trennstellen oder einem Gleichspannungs-Notausschalter um Spannungsfreiheit bereits an den Photovoltaik-Modulen zu erreichen.

Daher ist bei Schadensfällen an einer Photovoltaik-Anlage die Gefahr eines elektrischen Schlags bei Berührung der Gleichspannungsseite gegeben, solange Licht auf die Module fällt. Bis zur Gleichspannungs-Freischaltstelle steht die Photovoltaik-Anlage bei Lichteinfall ständig unter elektrischer Spannung. Daher kann bei einem Brand in der Anlage selbst, nicht mit Wasser gelöscht werden. Im Brandfall hat die Feuerwehr in erster Linie die Aufgabe, ein Ausbreiten des Brandes auf benachbarte Grundstücke zu verhindern. Ein kontrolliertes Abbrennen der Anlage ist einer Gefährdung von Menschenleben in jedem Falle vorzuziehen.

Das Planungsgebiet soll an das Stromnetz des örtlichen Energieversorgers angeschlossen werden. Die Leistung der Anlage beträgt je nach genehmigter Größe ca. 20000 kWp.

Die entsprechenden Abstimmungen und rechtlichen Verfahren hierzu sind nicht Teil dieses Bauleitverfahrens und werden direkt zwischen Energieversorger und Vorhabenträger geklärt.

Sollte eine Kreis- oder Staatsstraße von der Kabeltrasse betroffen sein, ist deren Verlegung separat bei der zuständigen Stelle zu beantragen. Die strassenrechtliche Genehmigung hat der Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuholen.

Ein Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz ist nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder ähnlichen Telekommunikationsunternehmen wird vom Vorhabenträger ggfs. eigenverantwortlich organisiert.

C) Müllentsorgung

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung der Gemeinde ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

D) Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bodenschutzmaßnahmen werden im Planteil der Bauleitplanung festgesetzt.

E) Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur

Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Im bayerischen Denkmalschutzgesetz finden sich dazu folgende Aussagen:

- o Art. 8 Abs.1 bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

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

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

F) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

1. Blendwirkung

Photovoltaik-Anlagen können unter bestimmten Bedingungen zu Blendwirkungen in

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

ihrer Nachbarschaft durch Reflexionen des einfallenden Sonnenlichts an den Oberflächen der Solarmodule führen.

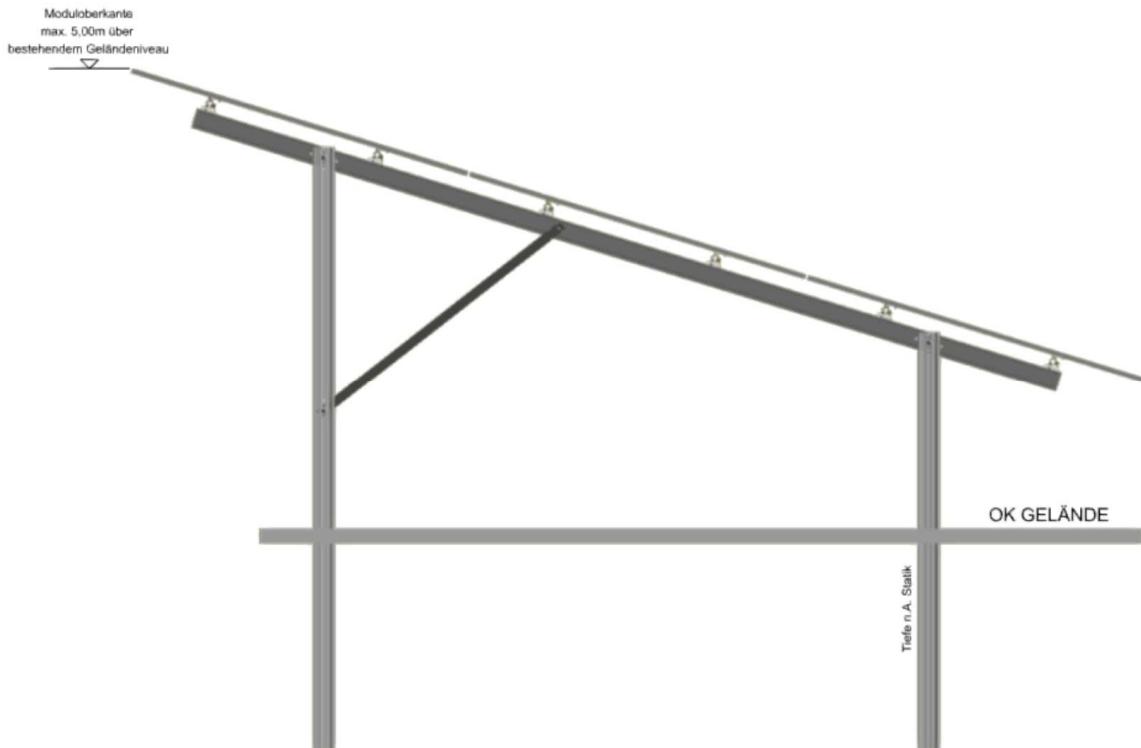
Die dafür grundlegenden Voraussetzungen sind ein streifender Lichteinfall auf die Module bei tiefem Sonnenstand, fest montierte Solarmodule, Immissionsorte im Nahbereich und Immissionsorte im möglichen Einwirkungsbereich für Reflexionen. Diese Bedingungen gelten kumulativ.

Von einer erheblichen Belästigung durch Lichtimmissionen und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist auszugehen, wenn die tägliche Immissionsdauer über 30 Minuten oder die jährliche Immissionsdauer über 30 Stunden liegt.

Die Immissionsdauer ist für jeden Immissionsort individuell zu ermitteln. Streifender Lichteinfall auf die Module: Die Bedingung „streifender Lichteinfall auf die Module“ durch einen tiefen Sonnenstand ist aus astronomischen Gründen immer erfüllt (in den Wintermonaten sowie in den Morgen- und Abendstunden).

Montageart der Module: Im vorliegenden Fall wird die Anlage mit fest montierten Modulen ausgestattet, welche mittels Rammfundamentierung im Boden verankert werden.

Schematische Darstellung der Modultische:



Immissionsorte im Nahbereich: Die Entfernung zu den nächstgelegenen Gebäuden, von denen die Anlage eingesehen werden kann, beträgt circa 100 Meter, am nordöstlichen Rand des Sondergebietes, die Wohnbebauung des Weilers Brand.

Immissionsorte im Einwirkungsbereich für Reflexionen: Als Immissionsort in diesem Sinne gelten Fenster zu Wohn- und Schlafräumen sowie Balkone und Terrassen jeweils mit Sichtverbindung zur Photovoltaik-Anlage.

In Ausnahmefällen sind bei sehr geringen Neigungswinkeln der Module Reflexionen auch in andere Richtungen möglich. Dies ist dann zu beachten, wenn sich dort in Bezug auf die Photovoltaikanlage höher gelegene Immissionsorte befinden.

Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Solarmodule in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine dauerhafte Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung hervorgerufen wird. Kurzzeitige Reflexblendungen sind jedoch möglich. Gerade im Nahbereich der Bebauung sind solche Blendungen nicht auszuschließen.

Mittels Blendungsgutachten muss bei Bedarf im Verfahren jedoch untersucht werden, mit welchen Blendungen im Nah- und Fernbereich zu rechnen ist. Daraus resultierende eventuelle Auflagen und Bedingungen zum Blendschutz werden Bestandteil der

Bauleitplanung und sind umzusetzen. Eine erhebliche und störende Blendwirkung auf allen Straßen und Wegen sowie angrenzenden Bebauungen muss ausgeschlossen werden.

2. Auswirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Durch das Vorhaben werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Auch wenn eine Bewirtschaftung nur in einem sehr eingeschränkten Maß möglich ist, ist dennoch ein Rückbau der Photovoltaikanlagen rückstandslos möglich, sodass diese zukünftig wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

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

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Betreibern der Photovoltaik-Anlage und deren Rechtsnachfolger hinzunehmen. Gleches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

Hierfür werden entsprechende privatrechtliche Regelungen getroffen.

Gem. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 sowie die Ergänzung hierzu vom 12.03.2024 zum Thema Standortneigung / Landwirtschaft, lässt sich folgendes festhalten:

Für landwirtschaftliche Böden überdurchschnittlicher Bonität gilt abweichend von den Ausführungen unter Ziffer 2 a) folgendes:

Seit der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilstreichreibung 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.

3. Elektrische und magnetische Felder

Gemäß dem Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen der ARGE Monitoring PV-Anlagen vom 28. November 2007 haben die bei der Stromgewinnung und –umformung (Wechselrichtung u. Spannungstransformation) auftretenden niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder ihre höchste Intensität (Feldstärke bzw. Flussdichte) unmittelbar im Bereich ihrer Entstehung. Sie nimmt dann mit dem Abstand von der Quelle rasch ab. Erfahrungsgemäß sind bei den hier vorliegenden Abstandsverhältnissen keine unzulässigen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes mit den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild werden ausführlich im Umweltbericht mit grünordnerischen Maßnahmen behandelt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes dar. Die Belange des Artenschutzes werden in der als Anlage beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt

5. Luftreinhaltung

Eine Beeinträchtigung der Luft erfolgt nicht; durch Energieerzeugung aus Sonnenlicht erfolgt in globalem Rahmen eine Verbesserung der Luftqualität, da emittierende Energieträger eingespart werden.

G) Wirtschaft

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 durch den Bebauungsplan berührt:

Die überplanten Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben und werden von diesen bearbeitet. Somit werden diese Flächen zumindest für den Zwischennutzungszeitraum aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen bzw. einer Doppelnutzung bei Schaf- oder Rinderbeweidung zugeführt.

Der Boden unter der geplanten PV-Anlage wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für den Betriebszeitraum der PV-Anlage wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt, da eine Schafbeweidung des anzulegenden Grünlands unter den PV-Modulen möglich ist.

H) Verteidigung und Zivilschutz

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

Insbesondere der militärische Sicherheitsbereich und die zulässige Gebäudehöhe über Grund werden nicht berührt.

I) Technische Infrastruktur

Die Leistung der Anlage beträgt je nach genehmigter Größe ca. 20000 kWp. Die Einspeisung soll mittels Erdverkabelung erfolgen.

Die entsprechenden Abstimmungen hierzu sind nicht Teil dieses Bauleitverfahrens und werden direkt zwischen Energieversorger und Vorhabenträger geklärt.

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

Falls für den Anschluss an das regionale Stromnetz die Nutzung eines Straßengrundstückes erforderlich ist, ist vorher mit der Straßenbauverwaltung der Gemeinde Konradsreuth ein entsprechender Nutzungsvertrag abzuschließen.

J) Altlasten

Die vorgenommene Recherche im bayerischen Altlastenkataster – ABuDIS erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

K) Kosten und Finanzierung

Kosten für die Herstellung der Anlage, notwendige Verfahren rechtlicher und baulicher Natur sowie etwaige zu hinterlegende Rückbauverpflichtungen werden durch den Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

L) Tourismus und Erholung

Tourismus ist von dem Planungsvorhaben nicht direkt betroffen.

Die Landschaft ist rund um die geplante PVA überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. durch überregionale und regionale Straßen durchschnitten.

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes mit den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild werden ausführlich im Umweltbericht mit grünordnerischen Maßnahmen behandelt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes dar. Die Belange des Artenschutzes werden in der als Anlage beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt.

1.18 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 e sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu beschreiben, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Auswahlgründe sind zu benennen.

1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Solarpark Konradsreuth Entwurf

Aussagen zu möglichen Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebiets sind gemäß dem bayerischen „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu treffen. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Technische Varianten für die Umsetzung des Vorhabens auf dem vorgegebenen Standort wurden durch den Vorhabenträger nicht näher untersucht. Resultat wäre vor dem Hintergrund des gebotenen sparsamen Umganges mit Grund und Boden immer eine großflächige Überstellung des Geltungsbereiches mit Solarmodulen unter Berücksichtigung einer zweckmäßigen Erschließung und der erforderlichen Maßnahmen zur Eingrünung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf randlichen Grünflächenstreifen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen würden sich auch bei denkbaren Änderungen in der Erschließung und in der Anordnung der Solarmodule lediglich geringfügige Unterschiede ergeben.

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.

Gemäß § 37c Abs.1 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) darf die Bundesnetzagentur Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe h EEG bei dem Zuschlagsverfahren für Solaranlagen nur berücksichtigen, wenn und soweit die Landesregierung für Gebote auf den entsprechenden Flächen eine Rechtsverordnung nach § 37c Abs. 2 erlassen hat.

Eine Rechtsverordnung im Sinne des § 37c Abs. 2 EEG trat im Freistaat Bayern am 7. März 2017 in Kraft (754-4-1-W, 2015-1-1-V, 752-2-W, Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen). In § 1 „Solaranlagen“ dieser Verordnung heißt es: „Abweichend von § 37c Abs. 1 Satz 1 EEG können auch Gebote für neue Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe h und i EEG 2017 bezuschlagt werden, höchstens jedoch 30 pro Kalenderjahr.“

Ausgenommen sind Gebote für Anlagen auf Flächen, die als Natura 2000-Gebiet festgesetzt oder Teil eines gesetzlich geschützten Biotops sind.“ Zwischenzeitlich wurde die Verordnung dahingehend abgeändert, dass höchstens 200 Projekte zulässig sind (Zeichen 754-4-1-W: Dritte Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 26. Mai 2020).

Weiterhin hat der Gesetzgeber den Gemeinden im Rahmen der Klimaschutznovelle im Baugesetzbuch im Jahr 2011 ermöglicht, die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung als Planungsziel zu formulieren (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB). In diesem Sinne ist die Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes insbesondere durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f) BauGB begründet.

2. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als separater Teil dieser Begründung mitgeführt.

3. Kosten und Finanzierung

Abgesehen von den Kosten für die Verfahrensabwicklung und die übliche Instandhaltung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, entstehen der Gemeinde Konradsreuth keine weiteren Kosten.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die angestrebten Erweiterungen der ansässigen Nutzungen und / oder Umstrukturierungen erfolgen, wenn die Veränderungen verträglich sind und die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt sind. Der Gemeinde Konradsreuth entstehen keine Kosten.

Seit in Kraft treten des EAG Bau am 20.7.2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die „erheblichen“ Umweltauswirkungen (vgl. § 4c BauGB), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sich die planaufstellende Gemeinde mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Das Gesetz fordert ausdrücklich, dass hierzu im Umweltbericht entsprechende Angaben zu machen sind.

5. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Bei der Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung und Ihrer Begründung sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Fassung.

6. Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB wird in der Fortschreibung der Begründung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als gesonderter Teil ergänzt.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth wurde beauftragt:

Fa. Ingenieurbüro Weber GmbH & Co KG

Schillerstraße 33

95346 Stadtsteinach

mail@ib-weber.gmbh

www.ib-weber.gmbh

Tel.: 09225 2048039

Fax: 09225 2042076