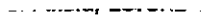


Von: 
Gesendet: Dienstag, 5. August 2025 15:27
An: mail@ib-weber.gmbh; Gemeinde Neuenmarkt: Diana Röllner
Cc: 
Betreff: BLP-2024-478 13. Änd. FPlan und Aufstellung BPlan SO Solarpark
Neuenmarkt
Anlagen: 93709_1.0.pdf
Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme des Landratsamtes Kulmbach zur erneuten Auslegung des o.g. Bebauungsplanentwurfes.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Kulmbach
SG 33 Bau- und Planungsrecht
Konrad-Adenauer-Straße 5
95326 Kulmbach



Telefon: +49 ()
Telefax: +49 ()

www.landkreis-kulmbach.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.
This email may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this email in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this email is strictly forbidden

LANDRATSAMT KULMBACH - POSTFACH 1660 - 95307 Kulmbach

An die
Gemeinde Neuenmarkt
Hauptstraße 18
95339 Neuenmarkt

Ihr Zeichen
15.10.2024 Eingang Bauantrag/ Bauvoran-
frage
3 Unser Zeichen
33 Abteilung/Sachgebiet
Ansprechpartner/in
--- Zimmer
Telefon
--- Telefax
E-Mail
05.08.2025 Datum

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelver-
fahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet
Photovoltaik "Solarpark Neuenmarkt" für die Fl.-Nr. 569, 577,
578/1, 585, 595, u.a. der Gemarkung Neuenmarkt**



Dienstgebäude
Konrad-Adenauer-Str. 5
95326 Kulmbach
Telefon
09221 707-0
Telefax
09221 707-240
E-Mail
poststelle@landkreis-kulmbach.de
Internet
www.landkreis-kulmbach.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Fachstellen des Landratsamtes Kulmbach wird zur Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes wie folgt Stellung genommen:

SG 35 / Fachlicher Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird zu den Entwürfen des o.g. B-
Plans und der 13. Änderung des FNP (beide Stand 02.06.2025) wie folgt
Stellung genommen:

Im Vergleich zu den Vorentwürfen (beide Stand 19.09.2024) entfallen die
zwei südlichen Teilflächen und der Zuschnitt der verbleibenden 3 nördli-
chen Felder wurde geringfügig geändert.

Die Abstände zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung vergrößern
sich damit auf mehr als 100 m.

Das beiliegende Blendgutachten des Ingenieurbüro Sonnwin (Projekt-ID:
BGA-512, Version 2.0, Stand 29.05.2025) wurde entsprechend angepasst.
Im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Prüfung des Gutachtens sind
keine Unstimmigkeiten aufgefallen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten räumlichen
Lage der Solarparkteilflächen zu den Immissionsorten (o.g. Wohnbebau-
ung und Arbeitsplätze in der Gärtnerei) keine Überschreitung der nach LAI-
Leitfaden als erheblich belästigend einzustufende Blenddauer zu erwarten
ist.

Damit bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken ge-
gen die vorliegenden Entwürfe des B-Plans „SO Solarpark Neuenmarkt“
und die 13. Änderung des FNP.

Besuchszeiten
Mo 7.45-15.00 Uhr
Di 7.45-15.00 Uhr
Mi 7.45-12.30 Uhr
Do 7.45-17.30 Uhr
Fr 7.45-12.30 Uhr
oder nach Vereinbarung
Kfz-Zulassung
Annahmeschluss ist
jeweils 15 Minuten vor
Ende der Besuchszeiten.

Servicecenter
Mo 7.30-16.30 Uhr
Di 7.30-16.30 Uhr
Mi 7.30-12.30 Uhr
Do 7.30-17.30 Uhr
Fr 7.30-12.30 Uhr

Bankverbindungen
Sparkasse Kulmbach-Kronach
IBAN:
DE28 7715 0000 0000 1003 05
BIC:
BYLADEM1KUB
VR Bank Oberfranken Mitte eG
IBAN:
DE93 7719 0000 0000 7386 08
BIC:
GENODEF1KU1

Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn die in diesem Schreiben genannten Vorgaben eingehalten werden, da dann alle Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vermieden oder ausgeglichen werden und auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden.

Ausgangslage:

Die Gemeinde Neuenmarkt beabsichtigt, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen zur Anlage eines Solarparks. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenmarkt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst. Geplant ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf vorhandenen Acker- und Grünlandflächen im Norden der Gemeinde Neuenmarkt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 593/2 (Teilfläche), 615, 628, 638, 638/2, 638/4, 639, 638/3, 668/2, 668/3, 668 (Teilfläche), 668/1, 668/4, 674, 674/1, 674/2, 679, 682, 683, 683/2, 683/3, 684, 685, 687, 687/1, 688, 689, 690, 691, 693, 695, 698, 703, 705 der Gemarkung Neuenmarkt. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst 363.321,46 m², wobei die Fläche des Sondergebiets 290.166,59 m² umfasst.

Belange des Artenschutzes:

Die geplante PV-Anlage wird auf landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Ackerflächen angelegt. Die üblicherweise betroffenen Bodenbrüter halten i.d.R. Abstände zu Strukturen wie Wäldern, Gehölzen, Stromtrassen und Straßen. Es wurden Kartierungen durchgeführt, die eine Betroffenheit von fünf Feldlerchenpaaren bestätigen. Um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, wurden im Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren und im Fachbeitrag zur saP Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgelegt. Die dort dargestellten und intensiv mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen sind geeignet, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die externe Ausgleichfläche mit einem Umfang von 37.500 m² ist ebenfalls korrekt ermittelt und an einer geeigneten Stelle geplant. Die notwendigen Maßnahmen wurden im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Diese CEF-Maßnahmen sind zwingend vor Baubeginn herzustellen und müssen spätestens in der Brutsaison zur Verfügung stehen, in der die PV-Flächen selbst nicht mehr durch die Brutvögel genutzt werden können, da sonst der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote nicht verhindert wird.

Eingriff und Kompensation:

Durch das Vorhaben entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Ermittlung des Eingriffs sowie des Kompensationsbedarfs von 103.024 Wertpunkten und der zugehörigen Parameter wie den Beeinträchtigungsfaktor von 0,64 und den Planungsfaktor von 85% sind im intensiven Austausch mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt und im Umweltbericht nachvollziehbar und korrekt dargestellt. Auch der zugehörige Kompensationsumfang mit 112.103 Wertpunkten ist aus hiesiger Sicht korrekt ermittelt und fachgerecht geplant worden. Auch die hierzu notwendigen Maßnahmen wurden ausreichend im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt.

Weitere Schutzgüter des Naturschutzes:

Eine Beeinträchtigung des direkt angrenzenden und im geringen Umfang auch betroffenen FFH-Gebiets „Mainaue und Muschelkalkhänge“ ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des nahe gelegenen Landschaftsschutzgebietes "Schorgasttal" nicht anzunehmen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Vorhaben „Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Neuenmarkt“ zugestimmt werden, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:

- Die im Umweltbericht und dem Fachbeitrag zur saP sowie im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen A/E 1 bis 4 sind spätestens in der Pflanzsaison nach Herstellung der Photovoltaikflächen anzulegen. Die Herstellung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen
- Die in den Unterlagen genannten und dargestellten Artenschutzmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, sind spätestens unmittelbar vor der Baufeldfreimachung anzulegen und müssen in der Brutsaison zur Verfügung stehen, in denen die PV-Flächen nicht durch die Brutvögel genutzt werden können.
- Zur korrekten Umsetzung und Begleitung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine externe ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Anweisungen der ökologischen Baubegleitung sind einzuhalten. Nach Abschluss der Maßnahmen ist ein Bericht der ökologischen Baubegleitung an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- Sollten gewisse naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht wie im Umweltbericht oder dem Fachbeitrag zur saP eingehalten werden können, so ist unverzüglich Kontakt zur unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit einer befristeten (solange der Eingriff wirkt) persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kulmbach, im Grundbuch dinglich zu sichern.
- Spätestens zu Beginn der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Ausgleichs- und Ersatzflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

SG 34 / Untere Wasserrechtsbehörde:

Im Rahmen der erneuten Beteiligung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenmarkt sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik "Solarpark Neuenmarkt" wird aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Wir nehmen Bezug auf unsere im Rahmen der erstmaligen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 08.11.2024 (an SG 33) bzw. 22.11.2024 (Gesamtstellungnahme Landratsamt), die hinsichtlich der Punkte 1. Wasserversorgung, 2. Abwasserbeseitigung, 3. Gewässer und 5. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Den Punkt 4. Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete passen wir aufgrund der geänderten Erläuterungen und Darstellungen in den ausgelegten Unterlagen wie folgt an:

4. Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete

Das Grundstück Fl.-Nr. 685, Gem. Neuenmarkt befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schorgast. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sondernutzung für Solarenergie ohne Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG unter den Bedingungen möglich, dass die im Überschwemmungsgebiet liegende Teilfläche nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen wird und dort auch keine sonstigen abflusswirksamen Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhungen) stattfinden. Dies wurde im Rahmen eines Ortstermins am 05.07.2024 mit dem Vorhabensträger vorab besprochen. Der Ausschluss von der bebaubaren Fläche wurde in der Planung berücksichtigt. Zur Klarstellung sollte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Nr. 5.1.6 A/E4 aufgenommen werden, dass im festgesetzten Überschwemmungsgebiet keine Geländeerhöhungen erfolgen dürfen.

Weitere Bereiche befinden sich im Hochwasserrisikogebiet (HQ-extrem) nach § 78b WHG. Konkrete Bauverbote folgen hieraus nicht, jedoch ist gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das faktische Überschwemmungsgebiet des Gütleinsbachs ist der Unteren Wasserrechtsbehörde nicht bekannt.

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen