

mail@ib-weber.gmbh

Von: Regierung von Oberfranken) <mailto:regierung@oberfranken.bayern.de>
Gesendet: Montag, 1. September 2025 11:56
An: mail@ib-weber.gmbh
Betreff: ROF-SG24-8314.3-124-5-10 Solarpark Neuenmarkt
Anlagen: Kopfbogen Corporate Design-gez_IBW - Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie das beiliegende Dokument/die beiliegenden Dokumente.

Beste Grüße

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth


www.regierung.oberfranken.bayern.de



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

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

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
PC-Fax
Zimmer
E-Mail

01.09.2025

Datum

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Landkreis Kulmbach, Gemeinde Neuenmarkt
13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung Bebauungs-
plan „Solarpark Neuenmarkt“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung zur o. g. Planung.

Vorhaben

Die Gemeinde Neuenmarkt verfolgt mit der gegenständlichen Bauleitplanung das Ziel, einen Beitrag zur dezentralen Erzeugung und Speicherung solarer Strahlungsenergie, zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes zu leisten. Hierzu soll der Bebauungsplan „Solarpark Neuenmarkt“ aufgestellt und der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke der Fl. Nrn. 593/2 Teilfläche (TF), 615, 628, 638, 638/2, 638/4, 639, 638/3, 668/2, 668/3, 668 (TF), 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 mit einer Größe von ca. 52 ha.

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
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

Raumplanerische Bewertung

Zur Planung bestehen Festlegungen als konkrete fachliche Vorgaben aufgrund verbindlicher Ziele der Raumordnung (Z) und zu berücksichtigender Grundsätze der Raumordnung (G) durch das Landesentwicklungsprogramm



Bayern (LEP 2023) und den Regionalplan Oberfranken-Ost (RP 5), deren Ausführungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei der Planung entsprechend zu beachten sind.

Zur Planung werden aus hiesiger Sicht keine Einwände hervorgebracht.

Hinweise durch nachrichtliche Übermittlung

Von Seiten der im Hause beteiligten Fachstellen werden die folgenden Hinweise zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren nachrichtlich übermittelt.

Sachgebiet 32 (Baurecht)

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben. Auf folgendes wird hingewiesen:

Abwägung, Begründung

Die Begründung enthält ausschließlich allgemeingültige und grundsätzliche Aussagen zu PV-Anlagen. In Umweltbericht sowie den beigefügten Fachgutachten sind dagegen Auswirkungen der geplanten Anlage beschrieben. Diese Gesichtspunkte, insbesondere die getroffenen und zu treffenden Abwägungsentscheidungen sind zusammengefasst in die Begründung einzuarbeiten.

Ob die zu prüfenden Gesichtspunkte im Einzelnen in ausreichender Tiefe ermittelt und sachgerecht abgewogen wurden, ist durch die jeweils betroffenen Fachstellen abschließend zu prüfen.

Dies betrifft insbesondere die Errichtung der Anlage auf den hier vorliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit hoher landwirtschaftlicher Bonität. „Landwirtschaftlicher Boden mit überdurchschnittlicher Bonität ist besonders zu schützen“ (vgl. die Hinweise des StMB zur baurechtlichen Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen – Stand 12.02.2025, veröffentlicht u.a. im „EnergieAtlas Bayern“)

Verfahren

Da es sich um eine konkrete Planung eines konkreten Investors handelt, wird aufgrund der damit verbundenen Vorteile für die Gemeinde angeregt, künftig die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu wählen.

Insbesondere folgende Vorteile ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag

- Stärkere Einflussnahme auf die Gestaltung des Vorhabens
- Vereinbarungen über die Kostentragung der Planung
- Vereinbarung über die Durchführung und Kosten von Erschließungsmaßnahmen
- Fristsetzung für die Durchführung der Maßnahme
- Entschädigungslose Aufhebung des B-Plans, falls das Vorhaben nicht fristgerecht aus geführt wird
- Vertragliche Regelungen zum Rückbau der Anlage nach Nutzungsaufgabe
- Finanzielle Absicherung des Rückbaus (Bankbürgschaft, Sicherheitsleistung)

Ergänzend weisen wir hierzu auch hier auf Ziff. 1.8 der Hinweise des StMB zur Bau- und Landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen hin.

Rückbau

In der Begründung sind keine konkreten Aussagen zum Rückbau der Anlage genannt. Es wird dringend empfohlen, den Rückbau der Anlage im Durchführungsvertrag bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln und finanziell (z.B. durch Bankbürgschaft) abzusichern. Ergänzend wird auf Ziff. 4.6 der genannten Hinweise zur Planungsrechtlichen Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen verwiesen.

Sachgebiet 51 (Naturschutz)

Aus Sicht des SG 51 sprechen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
Die naturschutzfachlichen Unterlagen wurden vollständig nachgereicht.
Artenschutzfachlich betroffen ist die Feldlerche mit vier Brutnachweisen. Mit den festgelegten, mit der uNB abgestimmten CEF-Maßnahmen besteht Einverständnis.
Das FFH-Gebiet Schorgasttal darf nicht mit Modulflächen oder anderweitigen Anlagenbestandteilen überbaut werden. Findet, wie aus den Planunterlagen hervorgehend, eine Extensivierung sowie ökologische Aufwertung der Flächen (etwa durch die Schaffung des Feuchtbiotops Himmelsteich und die Entwicklung extensiven Grünlandes) statt, sind keine negativen Beeinträchtigungen der Schutzziele erkennbar.
Die direkt an die Planfläche angrenzenden Biotope dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies ist ggf. mittels temporärer Schutzzäune zu gewährleisten.
Nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kulmbach fand die Erstellung der Planunterlagen in enger Abstimmung mit der Behörde statt.
Es wird sich der Stellungnahme der uNB Kulmbach zum Vorhaben angeschlossen.

Fazit

Es wird um Kenntnisnahme und entsprechende Würdigung der Stellungnahmen von SG 32 und 51 gebeten.

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 Aspekte obliegt der Gemeinde Neuenmarkt als Träger der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtswirksamen Fassung des entsprechenden Bauleitplans bzw. der entsprechenden Satzung mit zugehöriger vollständiger Begründung, ggf. zusammenfassender Erklärung sowie Bekanntmachungsnachweis auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans bzw. einer Satzung nach BauGB“ an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.