



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat	16.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 62 "Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West" und 4. Änderung des FNP
 - Abwägung der eingegangenen Stellungn. und Anregungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 - Satzungs-/Feststellungbeschluss

Anlagen:

- 1.47.168 - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West
- 1.47.168 - Cadolzburg III - Endfassung
- 1.47.168 - Cadolzburg III - VEP - Endfassung
- 1.47.168.1 - 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 1.47.168.1 - Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 2025.11.11 - PleDoc GmbH
- 2025.11.11 - PleDoc GmbH - Schutz Ferngasleitung

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 02.03.2026 den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Werte der Basismaterialien dem Markt als Sicherheit dienen und die Bürgschaft für einen evtl. Rückbau der Anlage zurückgegeben werden kann, sobald durch den Markt Cadolzburg eine Verwertung möglich ist. Eine entsprechende Verwertung soll nicht erfolgen. Seitens der Bauverwaltung wurde daraufhin der Durchführungsvertrag entsprechend geändert und liegt der Beschlussvorlage bis spätestens zum Sitzungstag unterschrieben als Anlage bei.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

a) Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren des Marktes Cadolzburg;

b) Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Übersicht der Stellungnahmen

1. Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit	2
2. Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	3
2.1. Gemeinde Großhabersdorf	3
2.2. Stadt Langenzenn.....	3
2.3. Stadt Fürth.....	3

2.4. Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn /Seukendorf	3
Keine Planungsänderung erforderlich.....	3
2.5 Stadt Zirndorf, E-Mail vom 04. November 2025.....	4
2.6 Markt Ammerndorf, E-Mail vom 24. November 2025.....	5
3. Öffentliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	5
3.1. Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt, E-Mail vom 31. Oktober 2025.....	5
3.2. TenneT TSO GmbH, E-Mail vom 31. Oktober 2025	5
3.3. Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land e.V., E-Mail vom 02. November 2025 ..	5
3.4. Infra Fürth GmbH, E-Mail vom 03. November 2025.....	5
3.5. Staatliches Bauamt Nürnberg, E-Mail vom 11. November 2025.....	5
3.6. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, E-Mail vom 18. November 2025	5
3.7 N-ERGIE Netz GmbH, E-Mail vom 19. November 2025.....	5
3.8. Planungsverband Region Nürnberg, E-Mail vom 26. November 2025	6
3.9. Vodafone GmbH, E-Mail vom 28. November 2025.....	6
4. Stellungnahmen aus der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	7
4.1. PLEdoc GmbH, E-Mail vom 11. November 2025.....	7
4.2. Landratsamt Fürth - Gesundheitsamt, E-Mail vom 14. November 2025	12
4.3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 25. November 2025	12
4.3.1 Bereich Landwirtschaft.....	12
4.3.2 Bereich Forsten.....	13
4.4. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, E-Mail vom 28. November 2025	15
4.4.1 Stellungnahme zum Flächennutzungsplan	15
4.4.2 Stellungnahme zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan	16
4.5. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, E-Mail vom 02. Dezember 2025.....	16
4.6. Landratsamt Fürth, E-Mail vom 03. Dezember 2025	17
4.6.1. Stellungnahmen zum Bebauungsplan - Abteilung 4 – Sachgebiet 42 – Naturschutz Technik	17
4.6.2. Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan - Abteilung 4 – Sachgebiet 42 – Naturschutz Technik	18
4.7. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg, E-Mail vom 04. Dezember 2025	18
Der Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land e.V. wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung geäußert. Entsprechend den Vorschlägen wurden die von der Jagdgenossenschaft vorgebrachten Hinweise zu Wilddurchlässe in den Planunterlagen festgesetzt.	19
4.8. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, E-Mail vom 05. Dezember 2025.....	21
4.8.1 Stellungnahme zum Flächennutzungsplan	21
4.8.2 Stellungnahme zum Bebauungsplan	25

b) **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

a) Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“ mit paralleler 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Cadolzburg

1. Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung fand durch Planauslage im Dienstgebäude des Marktes Cadolzburg sowie durch Veröffentlichung auf der Website des Marktes in der Zeit vom 03.11.2025 – 05.12.2025 statt.

Folgende Äußerungen sind seitens der Öffentlichkeit eingegangen:	Ergebnis der Prüfung und Abwägung Zwischenbeschlussfassung
---	---

Keine.	-
--------	---

2. Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Nachbargemeinden erhielten mit Schreiben vom 13. März 2025 die Gelegenheit bis zum 25. April 2025 zur Planung Stellung zu nehmen.

Folgende Nachbargemeinden haben nicht geantwortet, so dass davon ausgegangen wird, dass diese mit der Bauleitplanung einverstanden sind bzw. deren Belange nicht berührt werden.	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
2.1. Gemeinde Großhabersdorf 2.2. Stadt Langenzenn 2.3. Stadt Fürth 2.4. Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn /Seukendorf	Keine Planungsänderung erforderlich.
<p>Beschluss:</p> <p>Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die aufgeführten Nachbargemeinden im Rahmen der Beteiligung nicht geantwortet haben.</p> <p>Beschlossen Ja: / Nein: / Anwesend: / persönlich beteiligt:</p>	

2.5 Stadt Zirndorf, E-Mail vom 04. November 2025

2.5. Stadt Zirndorf., E-Mail vom 04. November 2025	
<p>die Stadt Zirndorf hat gegen die Bauleitplanung Vogtsreichenbach Süd-West und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände.</p> <p>Sofern für den Anschluss des Solarparks an das Stromnetz eine Leitungsverlegung über das Gemeindegebiet der Stadt Zirndorf erforderlich ist, ist der Trassenverlauf mit der Stadt Zirndorf abzustimmen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die mitgesendete „Würdigung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden“ für die Auslegung nach §3 I und § 4 I BauGB zu den Verfahren nicht ganz korrekt ist. Die Stadt Zirndorf hat ihre Stellungnahme mit E-Mail vom 22.04.2025 hierzu abgegeben („keine Einwände“). In Ihrer Würdigung der Stellungnahmen ist jedoch angegeben, dass von der Stadt Zirndorf keine Stellungnahme erfolgt ist.</p>	<p>Aus nachbargemeindlicher Sicht bestehen keine städtebaulichen, planungsrechtlichen oder sonstigen Bedenken gegen den Solarpark.</p> <p>Die Stadt Zirndorf wird vom Vorhabenträger über den aktuellen Sachstand zum Trassenverlauf und der Anbindung an das öffentliche Netz informiert.</p> <p>Die Realisierung der Kabeltrasse erfolgt in einem nachgeordneten Verfahren und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Der Verlauf der Kabeltrasse wird in gesonderten Gestattungsverträgen mit den Eigentümern der Flächen geregelt. Es werden, wenn möglich öffentliche Wege sowie vorhandene Grünstreifen genutzt. Sofern die Stadt Zirndorf als Eigentümerin von Flächen betroffen sein sollte, werden rechtzeitig im Vorfeld Abstimmungen erfolgen.</p> <p>Der redaktionelle Fehler wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hieraus nicht.</p>
Beschluss:	
1. Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Stadt Zirndorf vom 04. November 2025 zur Kenntnis.	
Beschlossen Ja: / Nein: / Anwesend: / persönlich beteiligt:	

<p>3.8. Planungsverband Region Nürnberg, E-Mail vom 26. November 2025</p> <p>3.9. Vodafone GmbH, E-Mail vom 28. November 2025</p>	
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die aufgeführten Institutionen im Rahmen der Beteiligung keine Einwendungen vorgebracht haben.</p> <p>Beschlossen Ja: / Nein: / Anwesend: / persönlich beteiligt:</p>	
<p>Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben nicht geantwortet, so dass davon ausgegangen wird, dass diese mit der Bauleitplanung einverstanden sind bzw. deren Belange nicht berührt werden.</p>	<p>Ergebnis der Prüfung und Abwägung</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club • Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung • Amt für Ländliche Entwicklung • Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung • Deutsche Bahn AG • Deutsche Post • Deutsche Telekom Technik GmbH • E.ON Energie Deutschland GmbH • Eisenbahnbundesamt • Evangelische Kirchenstiftung • Gemeindewerke Cadolzburg • Handwerkskammer für • Katholische Kirchenstiftung • Kreisheimatpfleger • Kreisjugendring • Polizeiinspektion Zirndorf • Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern • Staatliches Schulamt • Telefónica Germany GmbH & Co. OHG • Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH • Zweckverband zur Wasserversorgung • Landesbund für Vogel- und Naturschutz, LBV Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken 	<p>Keine Planungsänderung erforderlich.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die aufgeführten Institutionen im Rahmen der Beteiligung nicht geantwortet haben.</p> <p>Beschlossen Ja: / Nein: / Anwesend: / persönlich beteiligt:</p>	

4. Stellungnahmen aus der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB

4.1. PLEdoc GmbH, E-Mail vom 11. November 2025

4.1.		PLEdoc GmbH, E-Mail vom 11. November 2025																								
<p>Tabelle der betroffenen Anlagen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>lfd. Nr.</th> <th>Eigentümer</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Status</th> <th>Leitungs-nr.</th> <th>DN</th> <th>Blatt</th> <th>Schutzstreifen m</th> <th>Beauftragter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Open Grid Europe</td> <td>Ferngasleitung mit Begleitkabel</td> <td>in Betrieb</td> <td>RG054000000</td> <td>900</td> <td>38 & 39</td> <td>10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungs-nr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter	1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG054000000	900	38 & 39	10	
lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungs-nr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter																		
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG054000000	900	38 & 39	10																			
<p>von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Die auf der Homepage des Marktes Cadolzburg zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir gesichtet und ausgewertet.</p> <p>Den Unterlagen entnehmen wir, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage südwestlich von Vogtsreichenbach geschaffen werden soll.</p> <p>Nach Auswertung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplanes keine Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH vorhanden sind.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Sie uns unter Punkt Regelungen zum speziellen Artenschutz auf Seite 42 der Begründung mit, dass zum Schutz des Feldhamsters drei externe Ausgleichsfläche auf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 Gemarkung Deberndorf, Flurnummer 572/2 (Teilfläche), 572/3 (0,75 ha), 1118 (Teilfläche) 2. 2 Gemarkung Deberndorf, Flurnummer 562, 563, 564, 565 3. 3 Gemarkung Deberndorf, Flurnummer 1030 <p>bereitgestellt werden.</p> <p>Innerhalb der Ausgleichsfläche Gemarkung Deberndorf, Flurnummer 572/2 (Teilfläche), 572/3 (0,75 ha), 1118 (Teilfläche) verläuft die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 10m breitem Schutzstreifen (5m beiderseits der Leitungssachse).</p> <p>Wir haben den Leitungsverlauf in den Entwurfsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet. Wir bitten Sie, die Leitungstrasse incl. Schutzstreifen, anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in das Original-Planwerk zu übernehmen und in der Zeichenerklärung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu erläutern. Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Beachten Sie bitte, dass sich die Höhenangaben in den Längenschnitten auf den jeweiligen Zeitpunkt der Leitungsverlegung beziehen und zwischenzeitliche</p>					<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH vorhanden sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dem Schutz der Feldlerche dienen. Dies ist in der Begründung entsprechend vermerkt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ferngasleitung (Leitungsnummer RG054000000) durch eine Fläche zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen verläuft.</p> <p>Der Leitungsverlauf wird mit entsprechendem Schutzstreifen nachrichtlich in das Planblatt übernommen. Der Hinweis wird nachrichtlich in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Flächen ist die Anlage von Ackerbrache, Blühflächen und Blühstreifen festgesetzt. Damit</p>																					

Änderungen des Geländeniveaus nicht nachgetragen worden sind.

Hinsichtlich der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass sich bei diesen Maßnahmen keinerlei Nachteile für den Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben dürfen. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

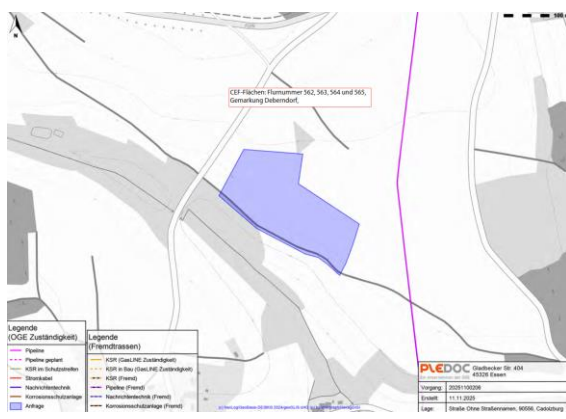
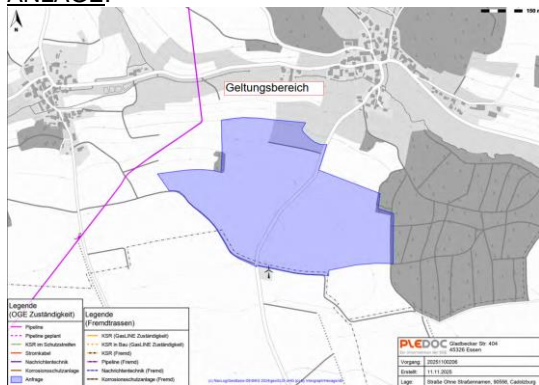
Dieses gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb der Leitungsschutzstreifen. Zum Schutz der Leitungen führt der Instandhalter im regelmäßigen Abstand eine Pflege (Mahd) der Schutzstreifen durch, um Beschädigungen durch Baum- und Gehölzbewuchs vorzubeugen.

Um eine ungehinderte Entwicklung der Flächen für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, empfehlen wir daher, diese **nur außerhalb der Schutzstreifenflächen anzulegen.**

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Wir möchten Sie bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

ANLAGE:



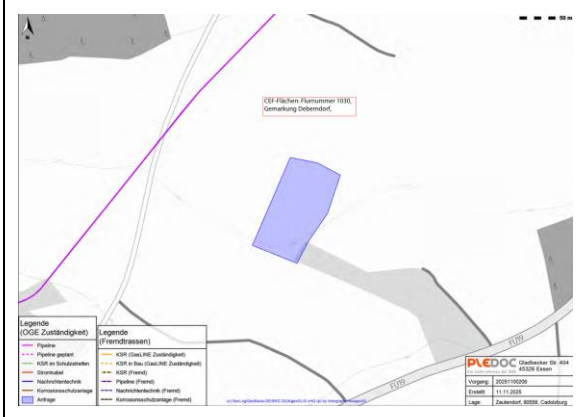
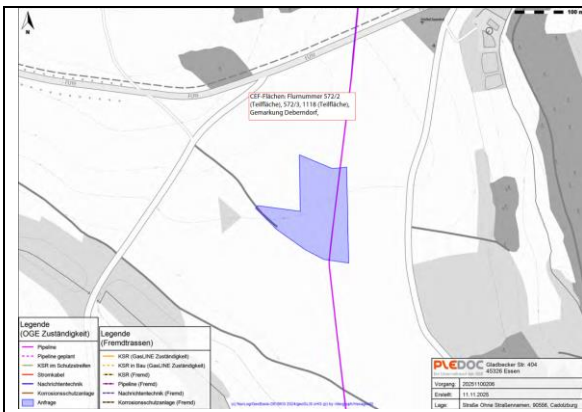
gehen keine Nachteile für den Bestand oder Betrieb der Versorgungslage sowie keine Behinderung oder Einschränkung zur Versorgung der Anlage einher.

Eine regelmäßige Mahd ist auf den Flächen festgesetzt. Eine Entwicklung von Baum oder Gehölzbewuchs ist nicht zulässig.

Der Hinweis wird nachrichtlich in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Das Merkblatt wird beachtet.

Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.



Leitungseintrag	
der, von uns verwalteten, Versorgungsanlagen im Bereich des mitgeteilten Projektes	
Der Eintrag wurde überprüft, benötigt ergänzt & gegebenenfalls überarbeitet nach Messungszahlen eingetragen	
PLEDOC	
anschl. Ein- & Ausnehmungen der OGZ	PLEDOC GmbH Gabelbecker Str. 404, 45228 Essen Telefon: 0201/3698 - 0 FAX: 442
Akt.-Z. 2025/100296	Bearbeiter: S. Hansen
Essen, 11.11.2025	Geprüft: S. Engh

Achtung!
Die Pflichtenübertragung der Versorgungsanlagen ist nach bestem Wissen erbracht. Gewährleistung ist die Richtigkeit der Übertragung im Straußfall selbst ausgeschlossen. Eine Haftung in Schäden an Personen, Sachwerten oder anderen Anlagen ist ausgeschlossen.

1. Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH zu dem Leitungsverlauf einer Erdgasleitung über CEF-Flächen zur Kenntnis.
2. Die Leitungstrasse wird mit entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

Beschlossen **Ja:** / **Nein:** / **Anwesend:** / **persönlich beteiligt:**

<p>aus forstlicher Sicht somit Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung.</p> <p>Wir bitten darum, unsere fachlichen Einwendungen zu Punkt I. bei der Abwägung im Zuge des Genehmigungsprozesses angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>II. Forstfachliche Hinweise</p> <p><u>III.1 Erhöhte Aufwendungen für die angrenzenden Waldbesitzer</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewirtschaftungserschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen, • regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht • ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden. <p><i>Durch eine <u>dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung</u> (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) kann der jeweilig betroffene Waldbesitzer nur <u>hinsichtlich privatrechtlicher Schadensersatzforderungen</u> von der Haftung freigestellt werden. Die Möglichkeit strafrechtlicher Konsequenzen für den Waldbesitzer bleibt auch im Falle einer Haftungsausschlusserklärung unberührt.</i></p> <p>Auf diese Mehrbelastungen sollten die angrenzenden Waldbesitzer hingewiesen werden.</p> <p><u>II.2 Erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die angrenzenden Waldbesitzer</u></p> <p>Die Verkehrssicherungspflichten der angrenzenden Waldbesitzer werden durch die Bebauung erheblich erhöht (vgl. II.1).</p> <p>Wir bitten aus diesem Grund dringend darum, den Besitzer des angrenzenden Waldgrundstücks auf seine Rechte und Pflichten, insbesondere zur erhöhten Verkehrssicherungspflicht ausdrücklich hinzuweisen.</p> <p>Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise zu erhöhten Aufwendungen für angrenzende Waldbesitzer sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die angrenzenden Waldbesitzer werden vom Vorhabenträger über die Mehrbelastungen informiert.</p> <p>Der Hinweis zur Erhöhung der Verkehrssicherungspflichten sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die angrenzenden Waldbesitzer werden vom Vorhabenträger über die erhöhten Verkehrssicherungspflicht informiert.</p>
<p><u>Beschluss:</u></p>	

<p>1. Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, vom 25. November 2025 wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>				
Beschlossen	Ja:	/ Nein:	/ Anwesend:	/ persönlich beteiligt:

4.4. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, E-Mail vom 28. November 2025

4.4.1 Stellungnahme zum Flächennutzungsplan

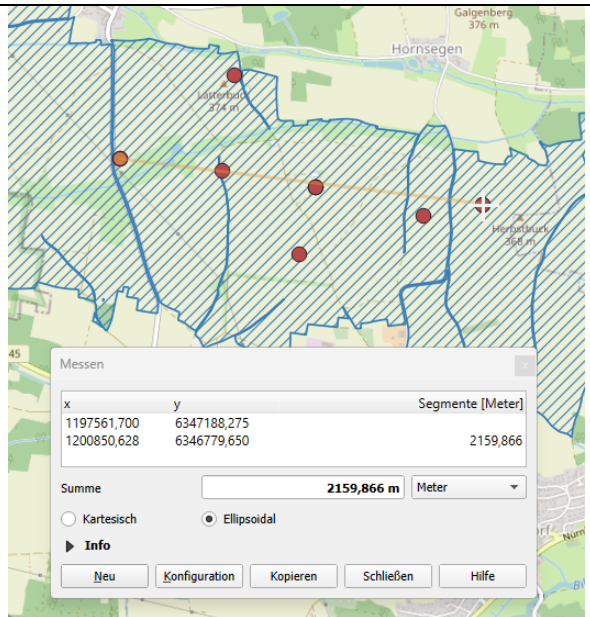
4.4	Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, E-Mail vom 28. November 2025			
<p>nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p> <p>Durch die Ausweisung der Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Die IHK Nürnberg für Mittelfranken tritt kraft ihres gesetzlichen Auftrags für wirtschaftsfreundliche Standortbedingungen ein. Der Ausbau erneuerbarer Energien vor Ort gewinnt im Zuge der eingeleiteten Energiewende zunehmend an Bedeutung. Sowohl für die Versorgungssicherheit wie auch für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen. Erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm (LEP). Neben der Bedeutung für die Wirtschaft sind sie elementar für die Lebensqualität der Bevölkerung. Die geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage kann zur Sicherung der dezentralen Energieversorgung und zur regionalen Wertschöpfung beitragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken keine Einwände gegen das Vorhaben hat.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms entspricht.</p>			
Beschluss:				
<p>1. Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Mittelfranken vom 28. November 2025 zur Kenntnis.</p>				
Beschlossen	Ja:	/ Nein:	/ Anwesend:	/ persönlich beteiligt:

<p>Das vorliegende Bauvorhaben führt durch die weitere Reduktion landwirtschaftlich genutzter Flächen zu einer erheblichen Belastung des Pachtmarktes. Durch den Verlust bzw. die Umwidmung dieser Flächen sinkt das verfügbare Pachtangebot, während die Nachfrage nach landwirtschaftlich nutzbaren Parzellen unverändert hoch bleibt. Diese Diskrepanz verstärkt den Druck auf bestehende Pachtverträge und erschwert landwirtschaftlichen Betrieben Planungssicherheit sowie wirtschaftliche Stabilität. Insgesamt trägt das Vorhaben maßgeblich zu einer weiteren Spannungszunahme am Pachtmarkt bei und fordert daher eine sorgfältige Prüfung auf alternative Standort- bzw. Nutzungslösungen.</p> <p>Im Falle der Projektumsetzung muss gewährleistet werden, dass in Absprache mit den beteiligten Jagdgenossenschaften und Jägern geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Schaffung von Wilddurchlässen und Abzäunungen, getroffen werden, da sich die Schusszonen der Jäger drastisch verringern.</p> <p>Das Vorhaben könnte möglicherweise einen zu geringen Abstand zu umliegenden Waldflächen aufweisen. Bäume und Äste in der unmittelbaren Nähe der PV-Anlage könnten Laub- und Nadelwerk sowie Äste in Berührung mit Modulen, Rahmen oder Verkabelungen bringen, was zu Schäden, Verschattung oder erhöhtem Reinigungs- und Wartungsaufwand führen könnte. Eine Prüfung der Abstände zu Baumbeständen sowie ggf. eine baumschutzrechtliche Abstimmung und ggf. räumliche Sicherungsmaßnahmen sind daher ratsam, um eine</p>	<p>Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien zu verfolgen, wird in diesem Fall an dem Vorhaben festgehalten</p> <p>Aufgrund der Vorgaben der Bundesregierung zur Erreichung einer Klimaneutralität bis 2045 wird der massive Ausbau von Erneuerbaren Energien angestrebt. Einerseits ist es wichtig, dem Ziel der Energiewende Rechnung zu tragen, andererseits ist es Aufgabe der jeweiligen Kommune, den Ausgleich mit anderen Belangen wie Landschaftsschutz, Flächenverbrauch, Landwirtschaft herzustellen. Dazu beschloss der Marktgemeinderat Cadolzburg ein Ausbauziel und Kriterienkatalog. Der Markt Cadolzburg strebt einen Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf seinem Gemeindegebiet von 100 ha (2,2 % der Gemeindefläche) an. Dieses Ziel ist gleichzeitig die Obergrenze. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der angedachten Obergrenze und entspricht den Vorgaben des Marktes.</p> <p>Die Gesamtfläche des Marktes Cadolzburg 4.539 Hektar. Davon sind 51,3 % landwirtschaftliche Fläche. Durch das geplante Vorhaben werden etwa 27,36 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Dies entspricht ca. 0,12 % Prozent der Gesamtfläche des Marktgemeindeggebietes. Die Flächeninanspruchnahme bewegt sich in einer Größenordnung, die keine strukturelle Verknappung des landwirtschaftlichen Flächenangebots erwarten lässt.</p> <p>Die Inanspruchnahme eines sehr geringen Anteils landwirtschaftlicher Fläche stellt vor in diesem Maße einen vertretbaren Eingriff dar, zumal eine Grenze der maximalen Größe an Freiflächenphotovoltaikanlagen bereits festgelegt wurde und die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet weiterhin einen erheblichen Umfang einnehmen. Vor diesem Hintergrund kann pauschal nicht von einem erheblichen Eingriff in den Grundstücks- oder Pachtmarkt ausgegangen werden.</p> <p>Der Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land e.V. wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung geäußert. Entsprechend den Vorschlägen wurden die von der Jagdgenossenschaft vorgebrachten Hinweise zu Wilddurchlässe in den Planunterlagen festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise zu erhöhten Aufwendungen und Verkehrssicherungspflicht für angrenzende Waldbesitzer ist in der Begründung enthalten. Auswirkungen einer Verschattung oder Verschmutzung der Module sind vom Vorhabenträger zu dulden.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die angrenzenden Waldbesitzer frühzeitig und transparent über mögliche zusätzliche Anforderungen im Hinblick auf</p>
--	---

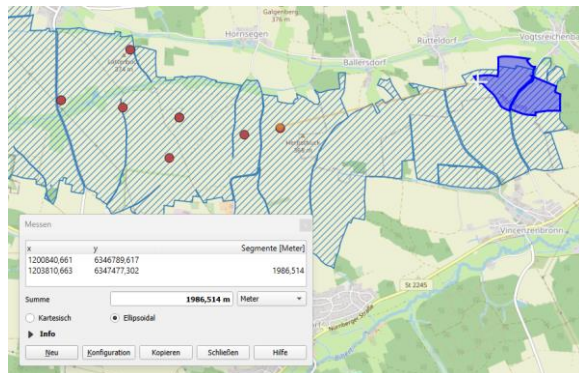
4.8. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, E-Mail vom 05. Dezember 2025

4.8.1 Stellungnahme zum Flächennutzungsplan

4.8.1.	Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, E-Mail vom 05. Dezember 2025
<p>die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-94-1-36 vom 23.04.2025). Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten.</p> <p><u>Hinweise der höheren Naturschutzbehörde</u></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die mangelhafte Standortalternativenprüfung bezüglich der Feldvogelkulisse Kiebitz hingewiesen. Auch in den Unterlagen zur erneuten Auslegung wurde hierauf nur unzureichend eingegangen.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung muss die Planung innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz und deren Auswirkungen auf die dortige Population des Kiebitzes bewertet werden. Hierbei ist es unerheblich, dass bisher im Planungsgebiet keine Kiebitze brüten.</p> <p>Durch die Lage innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz geht durch die Planung eine Fläche von mehr als 28 ha als Lebensraum für den Kiebitz verloren. Im Zusammenhang mit dem Solarpark Vincenzenbronn wird innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz eine Fläche von 40 ha überbaut. Der tatsächliche Flächenverlust ist aufgrund der Kulissenwirkung der beiden Solarparks um ein Vielfaches höher. Die Feldvogelkulisse Kiebitz wird nach fachlichen Kriterien durch das Landesamt für Umwelt ausgewiesen. Die Feldvogelkulisse umfasst Lebensräume in der Agrarlandschaft, die von den jeweiligen Arten für die Brut genutzt werden oder genutzt wurden bzw. in naher Zukunft, nach erfolgter Lebensraumaufwertung wieder als Bruthabitat zur Verfügung stehen sollen. In der von der Planung betroffenen Kulisse gibt es aktuelle Nachweise von brütenden Kiebitzen. Durch lebensraumverbessernde Maßnahmen oder durch geeignete Schutzmaßnahmen soll die Population in der gesamten Kulisse gestützt werden. Großflächige Eingriffe, welche die Habitataignung für die betroffene Art einschränken, sollen in den jeweiligen Kulissen vermieden werden. Ziel ist es, durch lebensraumverbessernde Maßnahmen bisher nicht besiedelte Flächen für den Kiebitz aufzuwerten. In der Feldvogelkulisse Kiebitz soll sich der Bestand der bedrohten Vogelart stabilisieren und hierdurch die Populationen langfristig gesichert werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weiterhin keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben werden.</p> <p>Der Umweltbericht wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Umweltbericht wird fortgeschrieben.</p> <p>Der Flächenverlust ist in der Tat vorhanden, jedoch handelt es sich um keinen Flächenverlust von Fortpflanzungsstätten für den Kiebitz, also kein Flächenverlust, der in irgendeiner Art und Weise die Kiebitzpopulation betrifft. Die Höhere Naturschutzbehörde schreibt, dass die Feldvogelkulisse so umfasst wurde, dass Lebensräume in der Agrarlandschaft von der jeweiligen Art für die Brut benutzt werden oder genutzt wurden bzw. durch Lebensraumaufwertung wieder als Bruthabitat zur Verfügung stehen sollen. Jedoch weist keine empirische Studie oder Kartierung auf ein Vorkommen des Kiebitzes im Geltungsbereich der geplanten Anlage oder einem Umkreis von mindestens 1500 m hin und selbst Lebensraumaufwertung in diesem Bereich würden auf Grund weiterer Vergrämungseffekte ein Kiebitzvorkommen ausschließen.</p> <p>Das zentrale Vorkommen des Kiebitzes in dem Wiesenbrütergebiet hat einen Ost-West Durchmesser von ca. 2.159 m (siehe Abbildung).</p>



Die Distanz zwischen dem östlichsten Vorkommen dieses zentralen Gebietes und dem westlichen Rand der geplanten PV-Anlage besitzt einen fast identischen Wert (1986m, siehe Abbildung).

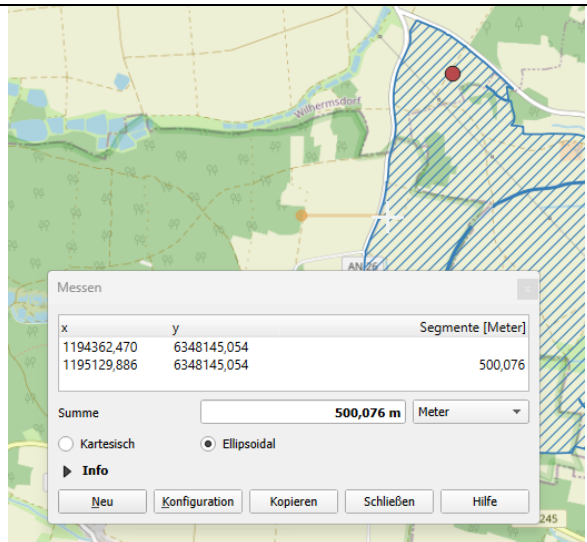


Der Abstand des östlichsten jemals vorkommenden Kiebitzes im Wiesenbrütergebiet zur geplanten Anlage ist demnach genauso groß wie die Ost-West Ausdehnung des Kiebitzvorkommen in dem Wiesenbrütergebiet. Ein Shift der Kiebitzpopulation ca. 2 km nach Osten ist demnach auch in Zukunft äußerst unwahrscheinlich.

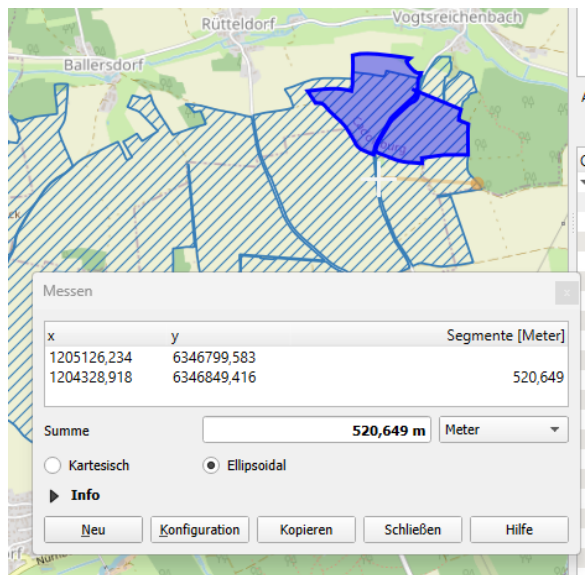
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden behandelt. Es findet eine vollständige Eingrünung des Plangebietes statt, um die Anlage bestmöglich einzugrünen.

Der Standort ist durch die vorhandene Freileitung sowie durch den etwa 100 m südlich gelegenen, bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgersonnenenergie Vincenzenbronn“ der Gemeinde Großhabersdorf vorbelastet.

Der ca. 500 m Wiesenbrüterkulissen-Saum vom östlichen Wald (Lohwald) ausgesehen bietet sich ebenso wenig für eine Kiebitzkulisse an, wie der ca. 500 m Bereich westlich des Wiesenbrütergebietes (siehe Abbildung unten).



Hier läuft das Wiesenbrütergebiet bis zur Straße und der Abstand zum Wald wird eingehalten (Keine Habitataignung für den Kiebitz).



Im Osten der Kulisse wurde dies nicht gemacht, obwohl sich beide Waldsaumbereiche (ca. 500m) nicht als Kiebitzfläche eignen. Dabei ist zu erwähnen, dass zumindest im Westen der gesamten Wiesenbrüterkulisse ein Kiebitzvorkommen vorhanden war (siehe Abbildung, roter Punkt im Norden des Gebietes). Im Osten gab es im Umkreis von fast 2km kein Vorkommen. Es bleibt offen, weshalb im Osten das Gebiet bis zum Wald ausgewiesen wurde und im Westen nicht. Bezogen auf die Lebensweise des Kiebitzes passen beide Saumbereiche (Osten und Westen) am Wald nicht in die Wiesenbrüterkulisse für den Kiebitz.

Aufgrund der Lage innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz sowie aufgrund der Kuppenlage ist das Planungsgebiet nur eingeschränkt für den großflächigen Solarpark geeignet.

Die Stellungnahme zur eingeschränkten Standorteignung aufgrund der Lage innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz sowie der topografischen Kuppenlage wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Standort weist jedoch bereits eine technische und planerische Vorbelastung auf. Durch die vorhandene Freileitung sowie durch den etwa 100 m südlich gelegenen, bereits rechtskräftigen

<p>Diese sog. Restriktionsflächen haben regelmäßig eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft und bei der Überplanung dieser Flächen muss im Verfahren schlüssig dargelegt werden, weshalb im Gemeindegebiet keine Standorte vorhanden sind, die mit weniger Einschränkungen verbunden sind oder eine geringere fachliche Wertigkeit aufweisen.</p> <p>In der Gemeinde Markt Cadolzburg sind weitere Standorte ohne Einschränkungen für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen vorhanden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans handelt es sich um eine kommunale Planung, daher obliegt es der Gemeinde, im gesamten Gemeindegebiet nach möglichen Standortalternativen für die Errichtung von Solarparks zu suchen und diese einer Umweltprüfung zu unterziehen. Die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die Besitzverhältnisse des Vorhabenträgers stellen keinen Ausschluss von alternativen Flächen dar.</p>	<p>Bebauungsplan „Bürgersonnenenergie Vincenzenbronn“ der Gemeinde Großhabersdorf ist der Standort als vorbelastet zu bewerten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Umfeld eines ausgewiesenen Windvorranggebietes. Diese vorhandene und planerische Vorbelastung führen zu einer Vorprägung des Landschaftsraums, sodass die Errichtung einer weiteren Anlage in dem Plangebiet aus planerischer Sicht eher vertretbar ist als in bislang unbeeinträchtigten Bereichen. Die Bündelung technischer Infrastrukturen an bereits vorbelasteten Standorten entspricht dem Grundsatz 6.2.3. LEP. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen, dass der Markt Cadolzburg einen Kriterienkatalog für Freiflächen- Photovoltaikanlagen besitzt, worin verpflichtende Kriterien beschrieben, die für die Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage zu berücksichtigen sind. Darin ist unter anderem festgelegt, dass eine vollständige Eingrünung der Anlage durch Heckenstrukturen zu erfolgen hat, wodurch die Sichtbeziehungen deutlich gemindert und die Einbindung der Anlage in den Landschaftsraum verbessert werden. Eine Sichtbarkeit der Anlage lässt sich aufgrund der Topografie nicht ausschließen. Diese verbleibende Beeinträchtigung wird jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen, da ihnen gewichtige öffentliche Belange, insbesondere der Ausbau erneuerbarer Energien gegenüberstehen. Die konkrete Ausgestaltung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt abschließend im Bebauungsplanverfahren. Weiterhin können im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere landschaftsbildwirksame Gestaltungsmaßnahmen.</p> <p>Das Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12.03.2024 wurde bei der Auswahl von Standortalternativen berücksichtigt. Dieses besitzt jedoch keine unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit. Die Verbindlichkeit von Vorschriften und Regelungen wird in Gesetzen, Verordnungen oder Rechtsvorschriften festgelegt. Die Beurteilung der Standorteignung liegt daher im planerischen Ermessen des Marktes Cadolzburg im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Es wurde eine intensive Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass starke technische und planerische Vorbelastungen insbesondere außerhalb des Marktgemeindegebiets, vor allem im Grenzbereich zu den Nachbargemeinden sowie in den angrenzenden Kommunen, vorhanden sind. Eine allein auf das Marktgebiet beschränkte Betrachtung greift daher zu kurz. Die Standortentscheidung erfolgte vor diesem Hintergrund auf Grundlage einer gesamtplanerischen Abwägung, in der sowohl kommunale als auch überörtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und inhaltlich angereichert.</p>
---	--

<p>Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde kann der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines knapp 28 ha großen Solarparks in der Feldvogelkulisse Kiebitz nicht zugestimmt werden. Der Markt Cadolzburg hat in der Begründung nicht schlüssig dargelegt, dass innerhalb des Gemeindegebietes keine weiteren Flächen zur Errichtung eines Solarparks vorhanden sind. Des Weiteren wurden in der Umweltprüfung die Auswirkungen der Planung auf die Feldvogelkulisse Kiebitz nicht bewertet.</p>	<p>Am geplanten Standort wird festgehalten. Der Umweltbericht wird fortgeschrieben. Die Alternativenprüfung sowie die Auswirkungen auf die Feldvogelkulisse werden inhaltlich angereichert.</p>
--	---

<p>Beschluss:</p>				
<p>1. Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde sowie die Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 05. Dezember 2025 zur Kenntnis. 2. Der Umweltbericht wird fortgeschrieben. 3. An dem Standort wird festgehalten.</p>				
<p>Beschlossen</p>	<p>Ja:</p>	<p>/ Nein:</p>	<p>/ Anwesend:</p>	<p>/ persönlich beteiligt:</p>

4.8.2 Stellungnahme zum Bebauungsplan

<p>4.8.2</p>	<p>Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, E-Mail vom 05. Dezember 2025</p>			
<p>die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-94-20-3 vom 23.04.2025). Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weiterhin keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben werden.</p>		
<p><u>Hinweise der höheren Naturschutzbehörde</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Standort kritisch gesehen. Hinsichtlich der Lage innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz sowie der Kuppenlage und der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild wird auf die Stellungnahme zur 4. Änderung des FNP (Parallelverfahren) verwiesen.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Standort aufgrund der Lage innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbild von Seiten der Höheren Naturschutzbehörde kritisch gesehen wird. Eine Sichtbarkeit der Anlage lässt sich aufgrund der Topografie nicht ausschließen. Diese verbleibende Beeinträchtigung wird jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen, da ihnen gewichtige öffentliche Belange, insbesondere der Ausbau erneuerbarer Energien gegenüberstehen. Das Plangebiet liegt topographisch auf einer Hügelkuppe und ist aus Richtung Vogtsreichenbach grundsätzlich einsehbar. Aufgrund der vorhandenen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Vegetationsstrukturen ist die Sichtbeziehung jedoch räumlich begrenzt und aus größerer Entfernung deutlich abgeschwächt. Durch die</p>		

<p>Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist das Hinweispapier des StMB vom 5.12.2024 zu verwenden, dieses löst den Leitfaden aus dem Jahr 2021 ab. Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dahingehend zu überarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. vereinfachten Verfahrens hier nicht vorliegen, da die Anlagengröße mehr als 25 Hektar beträgt. Die Voraussetzungen für den Anwendungsfall 2 sind ebenfalls nicht gegeben, da ein Zielzustand von BNT G212 auf der Fläche nicht erreicht wird.</p> <p>Ein grundsätzlicher Mangel bei der vorliegenden Planung ist, dass die Eingriffsflächen (Modulflächen) auch die Ausgleichsflächen für das Vorhaben sein sollen und darüber hinaus eine Überkompensation berechnet wurde.</p> <p>Dem Vorhabens- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass der Reihenabstand zwischen den Modulen lediglich 2 m beträgt. Kein Ausgleich für den Naturhaushalt wäre dann erforderlich, wenn ein Zielzustand von BNT G212 innerhalb des Solarparks erreicht wird. Hierfür wäre eine ausreichende Besonnung zwingend erforderlich. Zur Entwicklung von artenreichem Grünland in Solarparks ist ein</p>	<p>vorgesehene landschaftsgerechte Eingrünung und standortangepasste Bepflanzung wird die visuelle Wirkung der Anlage zusätzlich minimiert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Lage des Plangebiets am südlichen Rand des Marktgebietes nicht wesentlich beeinträchtigt. Östlich schließt das Gebiet unmittelbar an Waldflächen an, während es nach Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem großräumig unzerschnittenen Landschaftsraum.</p> <p>Des Weiteren ist festzustellen, dass der geplante Standort durch die vorhandene Freileitung sowie durch den etwa 100 m südlich gelegenen, bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgersonnenenergie Vincenzenbronn“ der Gemeinde Großhabersdorf vorbelastet ist. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Umfeld eines ausgewiesenen Windvorranggebietes. Diese vorhandene und planerische Vorbelastung führen zu einer Vorprägung des Landschaftsraums, sodass die Errichtung einer weiteren Anlage in dem Plangebiet aus planerischer Sicht eher vertretbar ist als in bislang unbeeinträchtigten Bereichen. Die Bündelung technischer Infrastrukturen an bereits vorbelasteten Standorten entspricht dem Grundsatz 6.2.3. LEP.</p> <p>Das Hinweisschreiben wird weiterhin für sachgerecht gehalten.</p> <p>Es handelt sich bei den nicht beschatteten Flächen nicht um eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme i.S.d. § 9 Abs. 1a BauGB, sondern um eine Vermeidungsmaßnahme. Daher greift der Einwand nicht durch. Es findet innerhalb des Sondergebiets zweifelsfrei eine Aufwertung von Acker zu Grünland statt. Diese erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung nicht mit in der Bilanzierung zu berücksichtigen, würde entweder in einer deutlichen Verringerung des Sondergebiets resultieren und somit den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) widerstreben zu einer zusätzlichen Festsetzung externer Ausgleichsflächen führen, und damit den Belangen der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) entgegenstehen.</p> <p>Gemäß den „Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021“ 1.9 bb) ist das Ziel von G212 zwischen den Modulen ist nur bei einem GRZ $\leq 0,5$ und bei einem Mindestabstand zwischen (besonnte Fläche) zwischen den Modulen von 3 m erreichbar. Aufgrund einer GRZ</p>
--	---

<p>Reihenabstand von mindestens 3,5 bis 5 m und eine Aushagerung der Ackerflächen erforderlich (KNE - Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende).</p> <p>Nachdem diese Voraussetzungen bei der vorliegenden Planung nicht erfüllt sind, ist ein Ausgleichsbedarf rechnerisch gemäß dem Hinweispapier (Nr. 3 übrige Fallgestaltungen) zu ermitteln.</p> <p>Geplant ist eine Vielzahl von Lesesteinhäufen, die verbal-argumentativ als mögliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Planungsfaktor anerkannt werden können. Aus den Unterlagen ist weder die Größe, die Anzahl, noch die Lage der Lesesteinhäufen ersichtlich.</p> <p>Die Ausgleichsflächen A1 (außerhalb Zaun) sollen zu artenarmen Extensivgrünland (BNT G213) entwickelt werden. Zweck von Ausgleichsflächen ist es, ökologisch höherwertige Flächen zu entwickeln, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Daher sind die Ausgleichsflächen zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (BNT G212) zu entwickeln. Hierdurch können wertvolle Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vögel entstehen. Eine Mahd von innen nach außen ist bei einer Breite der Streifen von 8 m technisch nicht möglich und gesetzlich erst ab einer Größe von 1 Hektar pro Grünlandfläche vorgeschrieben.</p> <p>Landschaftsbild</p> <p>Aufgrund der Kuppenlage und der Größe des Solarparks stellt das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. PV-Freiflächenanlagen sind aufgrund ihrer technischen Gestalt immer landschaftsfremde Objekte. Die gutachterliche Einschätzung zum Schutzgut Landschaftsbild wird nicht geteilt.</p>	<p>von 0,7 und einem Mindestabstand von < 3 Meter wird dies nicht flächendeckend umsetzbar sein. Da die Voraussetzungen nicht vollumfänglich erfüllt werden können, wird das Ziel-BNT innerhalb der Fläche auf G211 (6 WP) angesetzt.</p> <p>Gemäß dem Leitfaden 2021 ist ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser wurde sachgerecht ermittelt.</p> <p>Eine konkrete Lage und Ausgestaltung der Lesesteinhäufen ist dem Vorhabenträger überlassen unter der Bedingung der Einhaltung einer sonnigen und windgeschützten Lage. Da pro Hektar angefangener Sondergebietsfläche ein Lesesteinhaufen anzulegen ist, ergeben sich insgesamt 24 Lesesteinhäufen im Plangebiet.</p> <p>Die Größe der Lesesteinhäufen wird in der Begründung beschrieben. „Geeignet sind dafür sowohl abgerundete Steine als auch Bruchsteine. Ein Großteil der Steine sollte mindestens 20 bis 40 cm Durchmesser haben um ausreichend große Hohlräume zu bilden. Die Lage sollte sonnig und windgeschützt sein. Empfehlenswert ist eine Höhe von etwa 80 bis 100 cm.“ Eine Berücksichtigung im Planungsfaktor erfolgte nicht, weshalb eine konkrete Festsetzung hierzu ebenfalls nicht als erforderlich angesehen wird.</p> <p>Die Ausgleichsfläche bleibt flächenmäßig identisch, das Ziel wird jedoch entsprechend den Vorschlägen der Höheren Naturschutzbehörde angepasst. Die Planunterlagen werden entsprechend dem Entwicklungsziel BNT G 212 angepasst.</p> <p>Es ist zutreffend, dass PV-Freiflächenanlagen aufgrund ihrer technischen Ausprägung grundsätzlich als landschaftsfremde Elemente wahrgenommen werden und dass eine vollständige visuelle Abschirmung insbesondere bei exponierten topografischen Lagen nicht möglich ist. Aufgrund der Kuppenlage des Plangebiets kann eine Sichtbarkeit der Anlage aus einzelnen Blickrichtungen, insbesondere aus Richtung Vogtsreichenbach, nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Diese verbleibende Sichtbarkeit führt jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im abwägungsrelevanten Sinne. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines großräumig unzerschnittenen oder besonders schutzwürdigen Landschaftsraums und ist sowohl planerisch als auch infrastrukturell vorbelastet. Zudem grenzen östlich an das Plangebiet geschlossene Waldflächen an. Eine besondere landschaftliche Eigenart oder herausragende Fernwirkung ist dem Standort daher</p>
---	---

<p>Zur besseren landschaftlichen Einbindung sollte eine optische Gliederung durch Aussparen von Teilflächen innerhalb des Solarparks erfolgen. Diese Flächen sollten nicht eingezäunt werden und als begrünte Wildkorridore ausgebildet werden.</p> <p>Aufgrund der großräumigen PV-Freiflächenanlage auf zwei Teilflächen werden große Flächen größeren Säugetieren als Lebensraum entzogen. Darüber hinaus stellen die eingezäunten PV-Anlagen eine Barriere für den Wildwechsel dar. Die vorgesehenen Rehschlupfe sind nicht für alle großen Wildtiere geeignet.</p> <p>Fraglich ist, ob der Solarpark von Wildtieren tatsächlich zur Äsung angenommen wird bzw. durchquert wird (enger Reihenabstand von 2 m). Die Eingrünung der Anlage durch Hecken zur landschaftlichen Einbindung wird fachlich begrüßt. Jedoch sollte die technische Anlage landschaftsgerechter eingegrünt werden. Die Heckenabschnitte sollten unterschiedlich lang sein und sich in unregelmäßigen Abständen mit extensivem Grünland bzw. Saum- und Krautbereichen abwechseln. Monotone, lineare Heckenbänder mit mehreren hundert Meter Länge sind nicht landschaftsgerecht.</p> <p>Artenschutz Von dem Vorhaben sind 12 Brutpaare der Feldlerche betroffen. Mit den Flächen für die CEF-Maßnahmen besteht Einverständnis. Die Flächen sind dinglich zu sichern solange der Eingriff besteht.</p>	<p>nicht zuzuordnen.</p> <p>Die Sichtbeziehungen sind zudem räumlich begrenzt und werden durch vorhandene Vegetationsstrukturen sowie durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftsgerechten Eingrünungsmaßnahmen deutlich gemindert. Insbesondere die umlaufenden Hecken- und Gehölzpflanzungen sowie die standortangepasste Bepflanzung tragen dazu bei, die Anlage in den Landschaftsraum einzubinden und die visuelle Wirkung mit zunehmender Entfernung erheblich abzuschwächen.</p> <p>Nicht eingezäunte Freiflächen zur optischen Gliederung und als Wildkorridore auszuspüren, ist aus funktionalen und betrieblichen Gründen nicht vorgesehen. Die hierdurch entstehende Verkleinerung der festgesetzten Sondergebietsfläche hätte zur Folge, dass das geplante Ausbauziel der erneuerbaren Energien nicht in dem vorgesehenen Umfang erreicht werden könnte. Insbesondere würde die im Marktgebiet angestrebte maximale Gesamtleistung beziehungsweise Flächengröße von bis zu 100 ha nicht vollständig realisiert werden können. Daher wird am bestehenden Entwurf festgehalten und die erforderliche Fläche konzentriert an einem bereits technisch und planerisch vorgeprägten Standort gebündelt. Auf diese Weise wird eine zusätzliche Zerschneidung/Zersiedelung der Landschaft vermieden und eine weitergehende Inanspruchnahme von Landschaftsräume im Marktgemeindegebiet verhindert.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Barrierewirkungen für Wildtiere ist festzustellen, dass großräumige Lebensräume für größere Säugetiere im Umfeld des Plangebiets weiterhin in ausreichendem Umfang vorhanden sind, insbesondere in den angrenzenden Waldflächen. Zur Minderung von Barrierewirkungen sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen, wie Rehschlupfe, vorgesehen. Eine vollständige Durchlässigkeit für sämtliche Wildtierarten kann zwar nicht erreicht werden, dies ist jedoch auch bei anderen technischen oder landwirtschaftlichen Nutzungen nicht der Fall und stellt keinen atypischen oder unverhältnismäßigen Eingriff dar.</p> <p>Ziel der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen ist in erster Linie die wirksame Abschirmung der technischen Anlage zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Diese Zielsetzung wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde fachlich geteilt. Vor diesem Hintergrund ist eine geschlossene, durchgehende Heckenstruktur zur Reduzierung der Sichtbarkeit der Anlage aus dem Landschaftsraum erforderlich. Eine solche Ausgestaltung würde jedoch die abschirmende Wirkung der Eingrünung reduzieren und damit dem vorrangigen Ziel des Landschaftsschutzes entgegenstehen. Sichtachsen und Durchblicke in die technische Anlage würden hierdurch begünstigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit den CEF-Flächen Einverständnis besteht. Der Forderung der Sicherung auf Dauer des Eingriffs wird entsprochen.</p>
---	---

<p>Aufgrund der großflächigen Überplanung der Feldvogelkulissee Kiebitz ist ein zusätzlicher artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust des Lebensraumes für den Kiebitz erforderlich. Pro Teilfläche ist ein Ausgleich für jeweils eine Kiebitzkolonie (je 3 Brutpaare) in einer Größe von 3 ha zu erbringen.</p> <p>Innerhalb der Feldvogelkulissee Kiebitz sind auf insgesamt 3 ha habitatverbessernde Maßnahmen (z.B. Wiedervernässung, Bewirtschaftungsauflagen, Entbuschung usw.) im Umgriff von aktuellen Kiebitzvorkommen durchzuführen. Die Maßnahmen können multifunktional als Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes angerechnet werden.</p>	<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen nur dann durchgeführt werden, wenn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 der Verbotstatbestand "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört" eintritt.</p> <p>Die Arbeitshilfe zur "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" beschreibt den Ablauf zur Bestimmung der Verbotstatbestände wie folgt. 1) Allgemeine Abschichtung, darauf folgt 2) die Vorhabenspezifische Abschichtung bei der die konkrete Habitateignung des Geltungsbereiches für eine betreffende Art bestimmt wird. An dieser Stelle würde bereits der Kiebitz fachlich abgeschichtet werden können, da der direkt östlich angrenzende Wald (Lohwald) sowie die Ortsverbindungsstraße zwischen Vogtsreichenbach und Vincenzenbronn für den Kiebitz als signifikant vergrämd mit nahen Effektdistanzen zählen, sodass eine Habitateignung nicht gegeben ist.</p> <p>Zudem wurde im nächsten Schritt 3) "Arterfassung im Gelände nach methodischen Standards" nach allen Bodenbrütern geschaut und ein Artvorkommen des Kiebitzes widerlegt.</p> <p>Gemäß der Arbeitshilfe muss deshalb auch "keine weitere Betrachtung" der Art erfolgen, sodass eine "Prüfung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen" mittels Umsetzung von CEF-Maßnahmen keine planerische Berücksichtigung benötigt.</p> <p>Eine Bevorratung bzw. Mehrwertzwang über den nachweisbaren Ausgleich (hier 12 Feldlerchenbrutreviere) muss demnach nicht erbracht werden, da auch in Anlehnung an §15 Abs. 2 "eine Beeinträchtigung als ausgeglichen gilt, wenn die beeinträchtigte Funktion in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind".</p> <p>Eine Wiederherstellung erfolgt hier demnach in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für 12 Feldlerchenreviere, aber nicht für den Kiebitz, da dieser nicht vorkommt und dementsprechend laut Gesetz auch nicht ausgeglichen werden muss. Der vorgeschlagene Ausgleich von 3 ha (2 Kiebitzkolonien) ist demnach eindeutig unverhältnismäßig und nicht dem BNatSchG entsprechend.</p> <p>Eine multifunktionale Nutzung der Maßnahmen wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Ist jedoch weder aus artenschutzrechtlicher Sicht noch aus naturschutzfachlicher Sicht nach der gegebenen Gesetzeslage erforderlich.</p>
<p>Beschluss:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde vom 05. Dezember 2025 zur Kenntnis. 2. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird in den Planunterlagen angepasst. <p>Beschlossen Ja: / Nein: / Anwesend: / persönlich beteiligt:</p>	

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitraum vom 03. November 2025 bis zum 05. Dezember 2025 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfand und im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden ist.
2. Es wird weiter festgestellt, dass die Planunterlagen entsprechend den geäußerten Einwendungen und Anregungen der Einwender und Behörden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet und soweit erforderlich auf der Grundlage der gefassten Zwischenbeschlüsse ergänzt werden bzw. bereits ergänzt worden sind.
3. Der Marktgemeinderat stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.03.2026 fest. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung zu beantragen.
4. Der Marktgemeinderat beschließt den vom Ingenieurbüro IVS Kronach gefertigten Bebauungsplan „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“ in der Fassung vom 16.03.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren normenkonform weiter abzuarbeiten.