



## Auszug aus der Niederschrift über die 50. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 18. April 2024

### 5. Deckblatt 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet "SO Photovoltaik Birkhofer Grund"

#### Hinweise zur Abstimmung in der Gesamtheit oder mittels Einzelbeschlüssen

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die vorliegenden Beschlussvorschläge in der Gesamtheit anzunehmen (mit einer Abstimmung also mehrerer Einzelbeschlüsse gem. Vorlage zu fassen). Voraussetzung: die Stellungnahmen müssen dem Rat vorliegen und es muss die Möglichkeit bestehen, dass wenn gewünscht einzelne Beschlüsse bzw. Stellungnahmen auch einzeln behandelt und abgestimmt werden können. Darauf sollte hingewiesen werden. Wenn der Gemeinderat dies nicht wünscht, kann die Beschlussvorlage im Block angenommen werden. Ein Verlesen ist grundsätzlich nicht erforderlich (Kommentar zum BauGB von Jäde/Dirnberger). Weiterhin ist es möglich einzelne Stellungnahme separat zu behandeln und den Rest als Blockabstimmung durchzuführen.

#### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:**

„Der Gemeinderat Pilsach stimmt in einer einzigen Blockabstimmung über die folgenden Stellungnahmen ab. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine einzelne Beschlussfassung möglich wäre.“

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Pilsach, den 23. April 2024

Vorsitzender

Schriftführer

---

Andreas Truber  
1. Bürgermeister

---

Josef Möges



## Auszug aus der Niederschrift über die 50. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 18. April 2024

### Deckblatt 16 zum FNP und vorh. BP "SO Photovoltaik Birkhofer Grund"

#### 5.1 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

##### A) Einleitung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „SO Photovoltaik Birkhofer Grund“ und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt 16 wurde vom 02. November 2022 bis 05. Dezember 2022 durchgeführt.

##### B) Stellungnahme der TÖB

##### Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Einwendungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, 05.12.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, 28.11.2022
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 01.12.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf., 10.11.2022
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz, 06.12.2022
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz, 06.12.2022
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion, 08.11.2022
- Deutsche Telekom, 04.11.2022
- Bayerischer Bauerverband, 30.11.2022
- Bund Naturschutz, 05.12.2022
- Einwendungen Öffentlichkeit, 24.11.2022

##### Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben bzw. kamen keine Einwendungen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 26.10.2022
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 25.11.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf., 04.11.2022
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung, 06.12.2022
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Straßenverkehrsbehörde, 17.11.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, 02.12.2022
- Gemeinde Berg, 26.10.2022
- DFS Deutsche Flugsicherung, 28.11.2022
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, 01.12.2022

## **Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:**

### **B1) Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung – 05.12.2022**

Die Gemeinde Pilsach beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.-Nr. 394 und Fl.-Nr. 395 der Gemarkung Laaber und hat hierfür die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Photovoltaik Birkhofer Grund“ sowie parallel die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt 16 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst rd. 8,5 ha.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt unter Bezugnahme auf die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

#### **Bewertungsmaßstab**

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sind hierzu die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) einschlägig:

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...] (LEP 1.3.1 G).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (LEP 5.4.1 G).
- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (LEP 6.2.1 Z).
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G).
- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. [...] (LEP 7.1.3 G).

#### **Ergebnis**

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **Begründung**

Die vorgelegte Planung entspricht dem LEP-Ziel 6.2.1 sowie dem LEP-Grundsatz 1.3.1. Eine gewisse Vorbelastung im Sinne des LEP-Grundsatzes 6.2.3 ist angesichts der Lage der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage entlang einer Gemeindeverbindungsstraße zu erkennen.

Der Vorhabenbereich verfügt laut der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) über günstige Erzeugungsbedingungen. Der geplanten Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage steht somit der Grundsatz 5.4.1 des LEP entgegen, wonach insbesondere hochwertige Böden nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Da es sich bei der beabsichtigten Nutzung jedoch nur um eine temporäre handelt, können diesbezügliche Bedenken zurückgestellt werden.

#### **Abwägung:**

*„Die Hinweise des Bayerischen Landesamt für Umwelt werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

### **B2) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 28.11.2022**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

Seitens der **Photovoltaikanlage** weisen wir auf Folgendes hin:

Bei der Planung der Anlage sollten die Empfehlungen des „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ des LfU berücksichtigt werden. Der Leitfaden zeigt, wie man PV-Freiflächenanlagen so in die Landschaft einbindet, dass sie nicht störend wirken. Es werden Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt, um auch positive Aspekte für Flora und Fauna zu erzielen.

Dieser Praxis-Leitfaden wird gerade in Teilen fortgeschrieben. Anlass dafür ist das Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des StMB vom 10.12.2021, in dem z.B. hinsichtlich Standortkriterien und Abarbeitung der Eingriffsregelung die aktuellen Rechtsgrundlagen und Empfehlungen zusammengestellt sind.

Beide Handreichungen stehen unter <https://www.energieatlas.bayern.de/energieatlas/neu/39.html> als Download zur Verfügung und bieten sowohl praxisnahe Anregungen als auch umfassende Informationen.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

**Abwägung:**

*„Die Hinweise des Bayerischen Landesamt für Umwelt werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B3) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 01.12.2022**

Mit Schreiben vom 21.10.2022 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Mit den Vorhaben besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Hinweise geben wir.

**1. Allgemein**

Die Planungsgebiete liegen nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet und sind nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Es findet keine erlaubnispflichtige Sammlung und gezielte Einleitung/ Versickerung von Niederschlagswasser statt.

Die einzelnen Module sollen laut den Bebauungsplanentwürfen mittels Ramm- oder Schraubfundamenten errichtet werden. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahlschraubanker bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Für die Gründung der großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen werden viele Gründungselemente benötigt. Daher ist ein vermehrter Stoffeintrag von Zink in Boden und Grundwasser nicht auszuschließen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen daher nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Alternativ sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium, Zink-Aluminium-Magnesium Legierung) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

## **2. Birkhofer Grund**

Das Planungsgebiet liegt zu große Teilen (insbesondere die nördliche Flur-Nr. 395) im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

## **3. Geißbühl**

Keine Hinweise erforderlich.

## **4. Heuleite**

Das Planungsgebiet liegt, aufgrund des nach Süden verlaufenden Trockentals, teilweise im wassersensiblen Bereich.

### **Abwägung:**

*„Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg für den Bereich „Birkhofer Grund“ werden zur Kenntnis genommen. Eine Einbindung in mit Grundwasser gesättigte Zonen ist nicht zu erwarten. Bei den Bodensondierungen für das ca. 250 m westlich entfernt liegende Gewerbegebiet für „Chefs Culinar“ wurde bei Bodenproben bis in 6 m Tiefe kein Grundwasser nachgewiesen. Im entsprechenden Bodengutachten wird angegeben, dass das oberste Grundwasserstockwerk in einer Tiefe von 10-25 m zu erwarten ist. Für die PV-Anlage ist somit davon auszugehen, dass das Grundwasser außerhalb der Rammtiefe ansteht. Vor Baubeginn werden zudem Bodensondierungen bis unterhalb der Rammtiefe durchgeführt. Der Hinweis auf wassersensible Bereich wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt, besondere Risiken bestehen aufgrund der Art des Vorhabens nicht.“*

## **B4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 10.11.2022**

### Fachbereich Landwirtschaft

Die geplanten Flächen (Fl.Nr. 395, 5,00 ha und 394, 3,5 ha) werden von zwei Biolandwirten bewirtschaftet, die Fl.Nr. 394 im Haupterwerb. Die Landwirte geraten durch den Flächenentzug nicht in Schwierigkeiten bei Futterbilanz und Düngung.

Hervorzuheben ist, dass beide Äcker zu den besten Böden im Landkreis gehören (Bodenzahlen 59 bis 69). Auch aufgrund der Flächengrößen sind das Einheiten, die eher selten im Landkreis sind und der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollten.

Die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 143 betrifft eine Ackerfläche (Bodenwert 51) und bisherige Nutzung Silomais. Entsprechend wäre ein höherer Ausgleichswert im Naturhaushalt anzusetzen.

Dass alle betroffenen Flächen Acker sind, ist bezüglich Ernährungssicherstellung besonders nachteilig. Fotovoltaik-Anlagen sollten bevorzugt auf hängigen Grünlandflächen angelegt werden. Gemäß B III 1.1 des Regionalplans Oberpfalz sollen Böden zur Erhaltung der Ernährungsgrundlage geschont werden.

Aufgrund der weltweiten Situation ist die Versorgung mit Nahrungsmitteln gleichrangig zu sehen mit Stromversorgung. Strom kann auch auf der Vielzahl von Dächern produziert werden (öffentliche Gebäude...), über Biomasse und Windräder. Die Erlöse aus Stromverkauf kommen meist nicht Landwirten zugute. Weiterhin können Landwirte durch das Überangebot an Extensiv-Heu kaum Einkommen generieren. Daher schwächen solche Anlagen die Landwirtschaft.

In Bayern ist zu einer gerechteren Verteilung von Fotovoltaik üblich geworden, in gemeindlichen Leitlinien den Anteil von Solarflächen auf ca. 4 % der landw. Fläche zu beschränken. Hierzu fehlen uns Ausführungen in der Begründung. Im Raum Pilsach existieren schon weitere Solarfelder bzw. sind in Planung (Heuleite, Geißbühl, Mittelberg...).

Die Anlage ist von landw. Flächen umgeben, so dass eine Versicherung gegen Schäden durch wegfliegende Gegenstände (Zinken, Messer, Steine) getroffen werden sollte. Staub-Emissionen durch Feldbewirtschaftung sind zu dulden. Die Anlage ist so zu pflegen, dass umliegende Bewirtschafter nicht durch Samenflug oder Schattenwurf beeinträchtigt werden. Ein Rückbau der Anlage zu landw. Fläche nach der Nutzungszeit sollte festgehalten werden.

Der Fachbereich Landwirtschaft befürwortet die Anlage insgesamt nicht.

#### Fachbereich Forsten

Aus forstlicher Sicht kann der Maßnahme zugestimmt werden. Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG ist nicht direkt betroffen. Im Norden grenzt an das Planungsgebiet Wald an. Die Planfläche sollte einen Mindestabstand zum Wald von einer Baumlänge einhalten damit es nicht zu Schäden durch umfallende Bäume kommt. Zwischen der Einzäunung und dem Wald sollte so viel Platz verbleiben, dass mit landwirtschaftliche Maschinen eine Befahrung möglich ist.

#### **Abwägung:**

*„Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Mit der Nutzung der Fläche für Photovoltaik werden der Landwirtschaft für einen gewissen Zeitraum Flächen entzogen, diese stehen nach Beendigung der solarenergetischen Nutzung der Landwirtschaft zur Verfügung. Eine Rückbauverpflichtung ist festgesetzt.*

*Es sei auch darauf verwiesen, dass aus der energetische Flächenertrag von Solaranlagen um mehr als das Fünfzigfache höher ist im Vergleich zum Stromertrag aus dem Energiepflanzenanbau (z.B. Mais). Der Ausgangszustand der Ausgleichsflächen wird in der überarbeiteten Eingriffsermittlung berücksichtigt.*

*Nach dem Monitoring-Bericht zum Umbau der Energieversorgung Bayerns (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: S. 33) besteht derzeit ein Energieverbrauch pro Einwohner von 33.000 Kwh pro Jahr. Daraus wird ersichtlich, dass die Deckung des Energiebedarfes durch Aufdachanlagen niemals gedeckt werden kann. Zur Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbarer Energien sind daher zwangsläufig neben Windkraftanlagen auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen erforderlich.*

*Für PV-Anlagen hat die Gemeinde mit dem „Kommunalen Leitfaden der Gemeinde Pilsach für die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ bereits ein Konzept erstellt. Hier wird zudem festgelegt, dass die zulässige Gesamtfläche von PV-Anlagen auf max. 4 % der landwirtschaftlichen Fläche begrenzt wird. Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen im Bebauungsplan bereits aufgenommen.“*

#### **B5) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 14.11.2022**

Gegen die Ausweisung eines Solarparks auf der geplanten Fläche bestehen keine naturschutzfachlichen Ablehnungsgründe.

Aufgrund der Lage des Solarparks direkt neben Rad- und Wanderwegen ist auf eine randliche Eingrünung besonderer Wert zu legen. Eine einzeilige Hecke ist hier nicht ausreichend. Nach Norden besteht durch die Gehölzkulisse des umgebenen Waldbestandes bereits eine wirksame Eingrünung.

Aufgrund ihrer technischen Gestalt sind PV-Freianlagen landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Die geplante Anlage hat einen langanhaltenden, negativ prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild, auf die Erholungseignung sowie auf den Naturgenuss. Dem ist bei der Planung der Ausgleichsflächen Rechnung zu tragen, indem vorrangig für das Landschaftsbild wirksame Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden in Form von Gehölzpflanzungen wie z.B. Alleen, Streuobstwiesen, Hecken und Baumgruppen.

Für die Berechnung der Ausgleichsfläche wird auf das Rundschreiben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 (Az. 25-4611.10-3-21) verwiesen. Diese Hinweise zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen lösen die Rundschreiben vom 18.11.2009 und 14.01.2011 ab. Die Regelung der Bayerischen Kompensationsverordnung gelten für die baurechtliche Eingriffsregelung ausdrücklich nicht. Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschließlich deren Erschließung) deutlich abweicht, werden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Hinweise gegeben. Diese gelten ausschließlich für Bauleitplanverfahren zu PV-Freiflächenanlagen (S. 24 des Rundschreibens vom 10.12.2021).

Es wird gebeten, für die Abarbeitung der Eingriffsregelung die Hinweise des Staatsministeriums vom 10.12.2021 zugrunde zu legen und sich konsequent an diese Vorgabe zu halten. Dabei ist darauf zu achten, dass als Eingriffsfläche der Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert ist (S. 26 zweiter Absatz der Hinweise). Bei einer überschlägigen Berechnung ergeben sich 153.142 Wertpunkte Ausgleichsbedarf (ohne Abzug für eine Vermeidung) (ca. 85.079 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x 3 WP x 0,6 GRZ = 153.142 WP).

Bei der vorliegenden Abarbeitung der Eingriffsregelung nach alten Vorgehen, wurden zwei externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Dabei finden sich aber keine genauen Maßnahmen zur Entwicklung von Biotop-/Nutzungstypen für diese Flächen.

Bezüglich der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen, die laut Planunterlagen noch nachgereicht wird.

#### Redaktioneller Hinweis:

In der Festsetzung 4.3 wird auf den Solarpark „Heuleite“ Bezug genommen. In der planlichen Darstellung zur Ausgleichsflächen A2 steht in der Überschrift „PV-Anlage Litzlohe“. Die Ausgleichsfläche A2 ist auch im Bebauungsplan „Heuleite“ als Ausgleichsfläche dargestellt.

#### **Abwägung:**

*„Die Hinweise des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Eingrünung des Sondergebiets wird mit einer dreizeiligen Hecke ergänzt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird gem. den Hinweisen des Staatsministeriums vom 10.12.2021 überarbeitet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden konkreter beschrieben. Die saP wird ergänzt. Die redaktionellen Hinweise werden angepasst.“*



Abbildung 1 - Lageplan

Die Gemeinde Pilsach plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Photovoltaik Birkhofer Grund“ als Sondergebiet nach § 11 der BauNVO auf den Fl.-Nrn. 394 und 395 der Gemarkung Laaber.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von ca. 625 m. Weiterhin befinden sich der Ortsbereich von Laaber südwestlich in ca. 850 m Entfernung und der Ort Dietersberg südöstlich in ca. 1,1 km zum geplanten Solarpark. Nordwestlich des Planbereichs verläuft in ca. 480 m die Bundesstraße B299. Weiterhin befindet sich dort ein Kalksteinbruch.

Im Nahbereich der geplanten Photovoltaikanlage befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Acker- und Waldflächen. Die Anlage wird im Norden von Waldflächen umschlossen. Das Gelände ist insgesamt flachwellig mit einer leichten Mulde in der Mitte, wobei die Fläche leicht nach Süden hin abfällt.

Die „LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ gibt im Anhang 2 Bewertungshinweise für kritische Immissionsorte gegenüber Flächenphotovoltaikanlagen vor:

*„Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. (...) Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.“*

Grundsätzlich ist es empfohlen, folgende Maßnahmen der LAI zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen in der Planung zu berücksichtigen:

- Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad

Immissionsorte, die sich weiter als etwa 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Die Immissionsorte befinden sich im vorliegenden Fall außerhalb des genannten Radius von 100 m südlich, westlich bzw. südöstlich der geplanten Photovoltaikanlage. Aufgrund von Bewuchs und Topographie sowie Entfernung (min. 620 m) sind gegenüber Wohnbebauungen m.E. keine unzulässigen Blendwirkungen zu erwarten. Kurzzeitige Blendereignisse können jedoch in den Abendstunden nicht ausgeschlossen werden. Schallemissionen durch Wechselrichter und Transformatorstation sind in der vorliegenden Planung aufgrund der großen Entfernung zu den nächsten Immissionsorten nicht relevant.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Berücksichtigung der Hinweise der LAI zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen gemäß dem Stand der Technik wird empfohlen. Die Blendwirkung der Photovoltaikanlage gegenüber der Bundesstraße B299 wird von dieser Stellungnahme nicht bewertet. Dies obliegt den dafür zuständigen Stellen.

**Abwägung:**

*„Die Hinweise des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz, werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B7) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion – 03.11.2022**

Der Vorentwurf der Planung wird zur Kenntnis genommen und es bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwände, wenn nachfolgende Anforderungen durch die Gemeinde, bzw. den Vorhabenträger erfüllt werden (Art. 12 BayBO):

- Die Zufahrt von der Gemeindestraße Laaber - Trautmannshofen zum Plangebiet so zu erstellen und dauerhaft so zu erhalten, dass eine Zufahrt zum Solarpark mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist (LKW der Gewichtsklasse M, Kategorie 2 nach DIN EN 1846-2, Einfachbauweise mit Deckschicht ohne Bindemittel möglich, jedoch kein Schotterrasen). Diese Anforderung gilt auch für die Zufahrt zu Trafostationen, die mehr als 50 m von einem mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbaren Weg errichtet werden (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 12 BayBO).
- Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
- Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Kreisbrandinspektion nach Freigabe farbig gedruckt in dreifacher Ausfertigung, sowie digital als PDF-Datei zu übergeben.
- Für eine gewaltlose Zugänglichkeit des Solarparks ist an der Hauptzufahrt ein Feuerwehrschränkeldepot anzuordnen, oder - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr eine andere Zugangsmöglichkeit zu schaffen.
- Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen dauerhaft und deutlich erkennbar anzubringen.

**Abwägung:**

*„Die Hinweise des Landratsamts Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion, werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Das Schreiben der Kreisbrandinspektion wird als Anlage zum Durchführungsvertrag aufgenommen.“*

**B8) Deutsche Telekom Technik GmbH – 24.10.2022**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB, "SO Photovoltaik Birkhofer Grund", "SO Photovoltaik Geißbühl" und "SO Photovoltaik Heuleite", Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Deckblätter 16, 13 und 15

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und

dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH besteht, die „Photovoltaikanlagen“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderungen der Flächennutzungspläne.

**Abwägung:**

*„Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

**B9) Bayerischer Bauernverband – 30.11.2022**

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „SO Photovoltaik Birkhofer Grund“ geben wir folgende Stellungnahme ab:

**Begrünung**

Für die Eingrünung des Sondergebietes sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Sofern hochwachsende Sträucher und Bäume angepflanzt werden, sind diese alle 10 bis 15 Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen. Andernfalls ist ein über den gesetzlichen Grenzabstand hinausgehender Abstand von 5 m zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden, Westen und Osten und von 10 m zu den an der Nordseite angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, sofern diese sich nicht im Besitz des Anlagenbetreibers befinden. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

**Bestehende Drainagen**

Beim Bau der Solaranlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.

**Bewirtschaftung der umliegenden Flächen**

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden. Es besteht deshalb die Gefahr, dass Solarmodule beschädigt werden können. Dies wird auch durch die geplante Randbepflanzung nicht gänzlich zu vermeiden sein. Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der an die geplanten Freiflächenanlagen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Staubemissionen entstehen. Es ist möglich, dass diese eventuell den Betrieb des Solarparks stören. Es muss daher sichergestellt werden, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Sondergebiet Photovoltaik angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Bau des Solarparks nicht beeinträchtigt wird.

### Rückbau nach Ablauf der Nutzung

Nach Ablauf der Flächennutzung durch Photovoltaik ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden. Die Nutzung als Ackerfläche muss nach der Nutzung durch Photovoltaik jedenfalls wieder möglich sein. Zur Entsorgung der Anlage sowie zur Beseitigung jeglicher baulichen Maßnahmen (z.B. Zäune, Verkabelung, Fundamente etc.) sollte eine entsprechende Rückbauverpflichtung verankert werden.

### Nutzung der Flurwege

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Vor allem ist sicherzustellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erhalten bleiben und in ausreichender Breite auch genutzt werden können. Die Flurwege werden von den angrenzenden Landwirten genutzt und befinden sich aktuell in einem guten Zustand, dieser ist auch während der Bauphase zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

### **Abwägung:**

*„Die Hinweise des Bayerischen Bauernverbands werden zur Kenntnis genommen. Die Pflegemaßnahmen der Eingrünung werden ergänzt. Der Hinweis zu den landwirtschaftlichen Immissionen sowie eine Rückbauverpflichtung sind bereits im Bebauungsplan aufgenommen, Hinweise zum Erhalt bzw. zur Reparaturverpflichtung der bestehenden Drainagen und Flurwege werden ergänzt.“*

### **B10) BUND Naturschutz – 05.12.2022**

Die Nutzung von PV-Anlagen als Beitrag zur Stromversorgung durch erneuerbare Energien wird vom BUND Naturschutz grundsätzlich begrüßt. Allerdings stehen wir auf dem Standpunkt, dass **vorrangig Dachflächen** genutzt werden sollten und keine Freiflächen. Die geplanten Flächen sind Ackerboden, der einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werden sollte, selbst wenn es sich dabei um eine intensive Bewirtschaftung handelt.

**Die Bodenwerte liegen zwischen 41 und 69, also wesentlich höher als die Grenzwerte, die sich die Gemeinde in ihrem „Kommunalen Leitfadens“ selbst gegeben hat: Acker < 40, Grünland < 35.**

Mittlerweile haben sich zwar bereits „Hybrid-Nutzungen“ entwickelt, d.h. unter den Solar-Modulen könnte weiter in einem bestimmten Rahmen Landwirtschaft betrieben werden (Stichwort: **Agri-Photovoltaik**). Dies wäre hier sicher möglich und sollte angestrebt werden, z.B. durch Schafbeweidung oder Anbau von Feldfrüchten auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Zubau von PV-Anlagen auf Gebäuden hat vor allem dann einen wesentlichen Vorteil gegenüber den Freiflächen-Anlagen, wenn der **produzierte Strom in erster Linie zur Eigennutzung** verwendet wird. Das führt nämlich zur Entlastung des Strombedarfs aus dem Netz und damit zur echten Energiewende. Deshalb sollte die Kommune zumindest für alle Neubauten eine PV-Anlage verpflichtend in die Bauleitplanung aufnehmen. Für die reine Stromproduktion der vielen, momentan beantragten Freiflächenanlagen im Landkreis ist das bestehende Niederspannungsnetz nicht gerüstet, d.h. es muss überschüssiger Sonnenstrom, der nicht eingespeist werden kann und deshalb abgeregelt wird, auch vergütet werden.

Da aber unsere Forderung nach vorrangiger Nutzung von Dachflächen statt Ackerboden wohl nicht zum Tragen kommen wird, bitten wir bei den technischen Festsetzungen Folgendes zu berücksichtigen:

1. Die **Beweidung durch Schafe** muss vorgeschrieben werden. Die Mahd muss ausgeschlossen, darf höchstens zur Nachpflege gestattet werden. Damit kann das zunehmende Mulchen derartiger Freiflächen oder das Befahren mit schweren Fahrzeugen ausgeschlossen werden.
2. Der Betreiber muss zur **Speicherung des nicht eingespeisten Stroms** verpflichtet werden. Es werden dadurch Abregelungen vermieden, weil der gespeicherte Strom auf diese Weise zeitverzögert ins Netz eingespeist werden kann.
3. Mit dem Bau darf frühestens dann begonnen werden, wenn eine verbindliche Zusage des Netzbetreibers/Stromversorgers für die Einspeisung vorliegt.

4. Das Problem der Auslösung von Schwermetallen ist im „Kommunalen Leitfaden“ der Gemeinde zwar erkannt, es beschränkt sich aber auf die Ränder der PV-Module. Um den Eintrag von Zink oder anderen Schwermetallen in den Boden und damit auch in das Grundwasser zu vermeiden, dürfen auch bei der Verankerung der Modultische nur **unverzinkte Stahlprofile** (also Edelstahl) verwendet werden. Es ist erwiesen, dass sich Schwermetalle wie Zink in Böden mit einem pH-Wert < 6,5 lösen und somit auch ins Grundwasser gelangen können. Dies kann zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen.

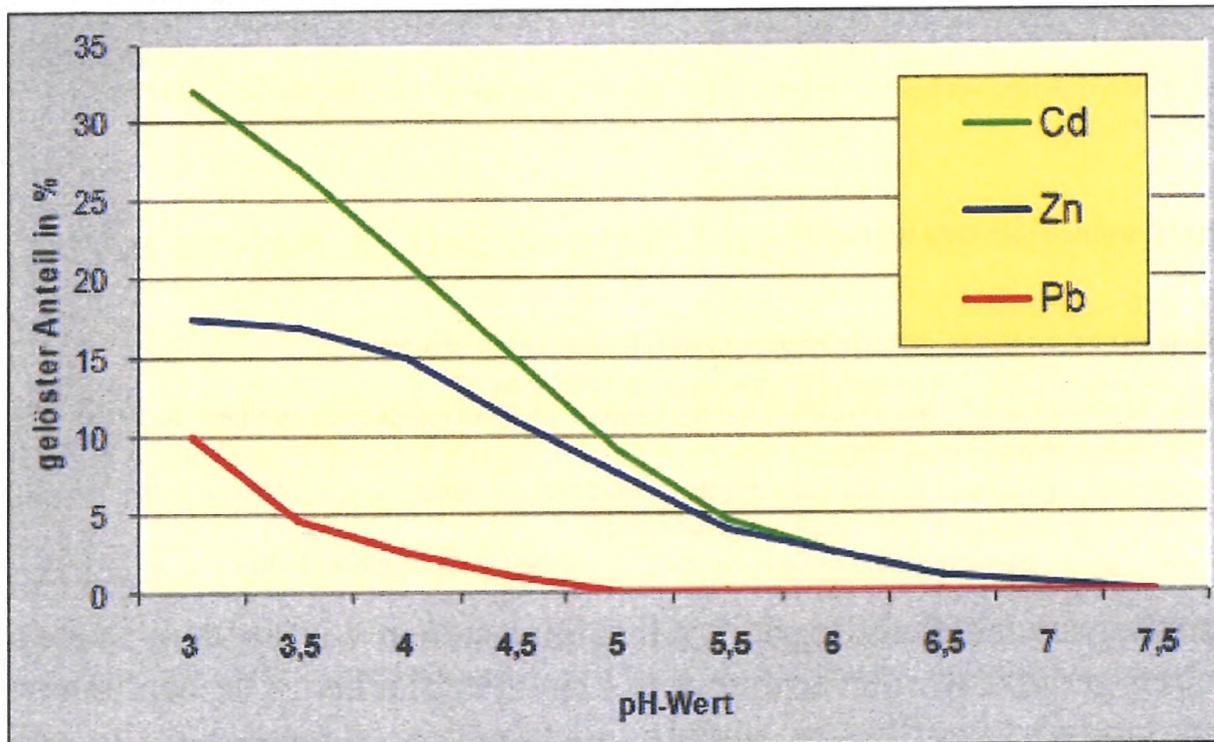


Abb. 1: Löslichkeit von Cadmium, Zink und Blei in Abhängigkeit vom pH-Wert des Bodens.

Quelle: Fränzle et al., 1995/ BEW Essen, 16.03.2004

5. Für die Reinigung der Modultische dürfen **keine umweltschädlichen Chemikalien** verwendet werden.

**Leider wurde noch keine saP vorgelegt. Eine endgültige Stellungnahme ist deshalb nicht möglich. Wir bitten daher um Zusendung der saP und der vorgeschlagenen CEF Maßnahmen, sobald diese erstellt sind.**

**Abwägung:**

„Die Bodenzahlen sind bekannt und werden weitgehend berücksichtigt. Auch die Gemeinde ist daran interessiert wertvolle Bodenstandorte nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch zu nehmen. Neben den Belangen des Bodenschutzes sind jedoch auch weitere Belange zu berücksichtigen, wie Einsehbarkeit und Fernwirkung von PV Anlagen.“

Die Möglichkeiten von Agri-PV wurden durch den Vorhabenträger geprüft, mit dem Ergebnis, dass unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ein Betrieb nicht wirtschaftlich ist (hohe Gestehungskosten bei gleichzeitig geringem Ertrag).

Die Verwendung von Aufdachanlagen zur Energieerzeugung wird auch von der Gemeinde Pilsach unterstützt. Nach dem Monitoring-Bericht zum Umbau der Energieversorgung Bayerns (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: S. 33) besteht derzeit ein Energieverbrauch pro Einwohner von 33.000 Kwh pro Jahr. Daraus wird ersichtlich, dass die Deckung des Energiebedarfes durch Aufdachanlagen niemals gedeckt werden kann. Zur Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbarer Energien sind daher zwangsläufig neben Windkraftanlagen auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen erforderlich.

1. Die Festsetzung einer verpflichtenden Schafbeweidung ist nicht möglich, da nicht gewährleistet werden kann, dass für die Dauer des PV-Betriebs ein Schäfer zur Verfügung steht. Zudem hat die

*Pflege von Kulturlandschaft Vorrang.*

*Die Planung dient der Gewinnung von erneuerbarer Energie, die Pflegemaßnahmen müssen daher für den Betreiber wirtschaftlich bleiben.*

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Zur Zink-Thematik, s. Stellungnahme und Abwägung WWA
5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Eine saP wird erstellt, die Ergebnisse werden eingearbeitet. Die saP liegt zum Entwurf aus.

*Die Hinweise BUND Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

## **B11) Einwendungen Öffentlichkeit**

### **Bürger 1 – 24.11.2022**

#### **Einwände gegen Bebauungsplan Photovoltaikanlage Birkhofer Grund**

- Forstwirtschaftliche Rückarbeiten nur eingeschränkt möglich.  
(Rücke Zange abschüssiger Wegzustand Nordöstlich. Abstand mindestens 10 Meter vom Weg zur Photovoltaik Baugrenze nötig.
- Beschattung des Grundstückes und des Bestandes bzw. der Jungpflanzung, Abstand mindestens 30 Meter vom Weg zur Photovoltaik Baugrenze nötig.
- Fällung von Baumaltbestand teilweise unmöglich mindestens Abstand 30 Meter vom Weg zur Photovoltaik Baugrenze.

Wer haftet bei Sturmschäden durch Baumschlag? Anlieger sieht sich hier nicht im Haftungszwang durch unzureichende Planung, Mindestabstand 40 Meter vom Weg zur Photovoltaik Baugrenze nötig.

#### **Abwägung:**

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen zwischen Weg und PV-Anlage werden als Gras-Kraut-Flur festgesetzt und können für die Rückarbeiten nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger genutzt werden. Die maximale Höhe der Anlagen beträgt 3,5 m, eine Beschattung durch umgebenden Waldbestand ist deutlich größer.*

*Ein Haftungsausschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Waldeigentümer privatrechtlich geregelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“*

#### **Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:**

*„Der Gemeinderat stimmt den unter diesem Tagesordnungspunkt enthaltenen einzelnen Beschlussvorschlägen in der Gesamtheit zu.“*

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Pilsach, den 23. April 2024

Vorsitzender

Schriftführer

---

Andreas Truber  
1. Bürgermeister

---

Josef Möges