9. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge in der Gemarkung Walpenreuth und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“

hier: Beschluss zur Billigung und öffentlichen Auslegung gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB

B E K A N N T M A C H U N G

Der Marktgemeinderat Zell im Fichtelgebirge hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan des Marktes Zell im Fichtelgebirge ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ aufstellen zu wollen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2026 bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die in der Gemarkung Walpenreuth liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 390, 398, 399 (Teilfläche). Die Grundstücke liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in ca. 200 m Entfernung nördlich des Ortsteils Tannenreuth und ca. 500 m südwestlich des Ortsteils Walpenreuth. Die Planung umfasst außerdem externe Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nrn. 172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF), Gemarkung Walpenreuth.

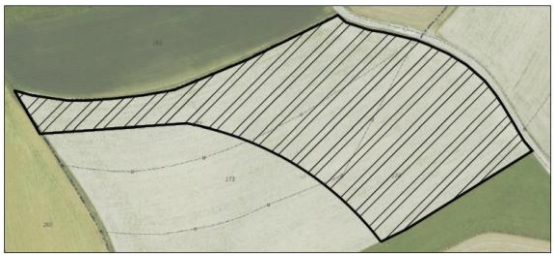
Im wirksamen Flächennutzungsplanes Marktes Zell im Fichtelgebirge ist der zu überplanende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlichen Randbereiche ragen in die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“. Diese zieht sich entlang des nördlich liegenden Tannenreuther Bachs. In die in diesem Bereich vorhandenen landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen erfolgt kein Eingriff, die Strukturen bleiben erhalten und werden sogar abschnittsweise ergänzt. Es soll auf einer Fläche von ca. 2,34 ha ein Sondergebiet Photovoltaik für eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen.



Geltungsbereich Flächennutzungsplan



Geltungsbereich Bebauungsplan



Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 172 (TF), 173 (TF) und 174 (TF), Gemarkung Walpenreuth

Auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.11. bis 03.12.2025 gemachten Anregungen wurden die ursprünglichen Vorentwürfe angepasst wurde. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2026 die Anregungen behandelt, die überarbeiteten Entwurfsplanungen einschließlich der Begründungen des Büros Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 30.01.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum 02. bis 31.03.2026. Aufgrund der dort gemachten Anregungen wurden die Planungen angepasst. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.05.2026 die Anregungen behandelt, die 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Endplanung vom 29.05.2026 festgestellt und den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.05.2026 als Satzung beschlossen. Aufgrund eines Formfehlers wurden der Feststellungsbeschluss vom 29.05.2026 und der Satzungsbeschluss vom 29.05.2026 vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 25.09.2026 aufgehoben. Zudem wurde der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ und der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans jeweils in der Fassung vom 25.09.2026 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB für die gebilligten Entwürfe beschlossen.

Die Unterlagen der Entwurfsplanung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Zell im Fichtelgebirge und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Photovoltaik „Solarpark mit Batteriespeicher Walpenreuth“ einschließlich dem Inhalt dieser Bekanntmachung werden gem. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 02.11. bis 03.12.2026 auf der Gemeindehomepage (www.markt-zell.de) in der Rubrik Wirtschaft & Bauen/ Bauleitplanung veröffentlicht. Sie sind auch über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (www.bauleitplanung.bayern.de) zugänglich. Darüber hinaus können die Unterlagen im vorgenannten Zeitraum während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung im Rathaus des Marktes Zell im Fichtelgebirge (Bahnhofstraße 10, 95239 Zell im Fichtelgebirge, Zi. 05) von jedermann eingesehen werden. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht für jedermann die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, darüber Auskunft zu verlangen und sich in innerhalb des vorgenannten Zeitraums zu äußern. Stellungnahmen sollen elektronisch auf der DiPlanungs-Plattform oder an die E-Mailadresse bauleitplanung@neidl.de übermittelt, können aber auch schriftlich oder während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung zur Niederschrift im Rathaus abgegeben werden. Bei Stellungnahmen ist die Angabe von Kontaktdaten zweckmäßig, da das Ergebnis zur Behandlung von Stellungnahmen mitgeteilt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht (Datum des Posteingangs bei der Gemeinde) abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanungen nicht von Bedeutung ist.

Derzeit liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die ebenfalls ausliegen:

A. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, NEIDL + NEIDL, Sulzbach-Rosenberg, 25.09.2026

Schutzgut	Art der Information
Tiere und Pflanzen	Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzfachliche Bestands- und Eingriffsbewertung Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, Empfehlung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Bewertung der Bedeutung des Plangebiets für die biologische Vielfalt
Boden	Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt
Wasser	Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Wasserhaushalt Formulierung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- und Kleinklima
Fläche	Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in das Schutzgut Fläche
Landschaft/ Erholung	Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie Benennung von Maßnahmen zur Eingliederung in das Landschaftsbild
Natura 2000	Untersuchung auf mögliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten
Mensch	Beschreibung und Bewertung des Naherholungspotenzials Beschreibung der Auswirkungen auf die Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Kultur- und Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).

B. Umweltrelevante Stellungnahmen

Umweltrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Fachstellen eingegangen:

- Landratsamt Hof, 03.12.2025
- Bayernwerk Netz GmbH, 27.11.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 01.12.2025
- Wasserwirtschaftsamt Hof, 04.11.2025
- Regierung von Oberfranken, 02.12.2025
- Autobahndirektion / Die Autobahn GmbH des Bundes, 17.11.2025

C. Fachgutachten

Zur Untersuchung von Auswirkungen der Planung wurden folgende Fachgutachten angefertigt:

- Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner mbB, 21.01.2026

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgeben werden, ergeht keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Zell im Fichtelgebirge, 08.10.2026
Markt Zell im Fichtelgebirge

Danzer

Pascal Danzer
1. Bürgermeister

(Siegel)

Ortsüblich bekanntgemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.: _____ am: _____
Datum, Handzeichen