



## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein

für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“

### Begründung - Entwurf -



Planungsstand: 02.03.2023

(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

(Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

**Gemeinde:**  
Stadt Hilpoltstein  
Marktstraße 1  
91161 Hilpoltstein

**Planung:**  
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH  
Eisenbahnstraße 1  
91438 Bad Windsheim

**Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Änderungsverfahren .....	2
1.2	Anlass .....	2
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regionalplan Region Nürnberg (7).....	3
2.2	Allgemeine Richtlinien für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet von Hilpoltstein.....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Grundzüge der Planung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“</b> .....	<b>6</b>
4.1	Geplante Nutzungen .....	6
4.2	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan - Ausweisung und Darstellung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Flächenänderung .....	7
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>10</b>

### Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan 7 Region Nürnberg (Karte 1, Raumstruktur)

**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2022)

**Abbildung 3:** Lage im Raum (BayernAtlas, 2022)

**Abbildung 4:** Übersicht des Bereiches der 22. Flächennutzungsplanänderung



# 1 Einleitung

## 1.1 Änderungsverfahren

Der Stadtrat Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Stadtrat in der Sitzung am 02.03.2023.

Der Entwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemeinsam mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am \_\_.\_\_.2023 vom Stadtrat festgestellt.

Das Landratsamt Roth genehmigte mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2023, Az: ....., gemäß § 6 BauGB die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte ortsüblich gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_.\_\_.2023.

## 1.2 Anlass

Der Stadtrat Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein, wirksam seit 04.12.2000, zu ändern.

Planungsanlass ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“. Der Vorhabenträger möchte im Bereich westlich von Lay, einem Ortsteil der Stadt Hilpoltstein, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten, mit der mehrere Ziele verfolgt werden:

- Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen
- Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zum Schutz des Klimas
- Schonung fossiler und begrenzter Energiequellen wie Erdöl und Erdgas
- Sicherung der dezentralen Energieversorgung
- regionale Wertschöpfung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein widerspricht den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Parallel zur 22. Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ aufgestellt.

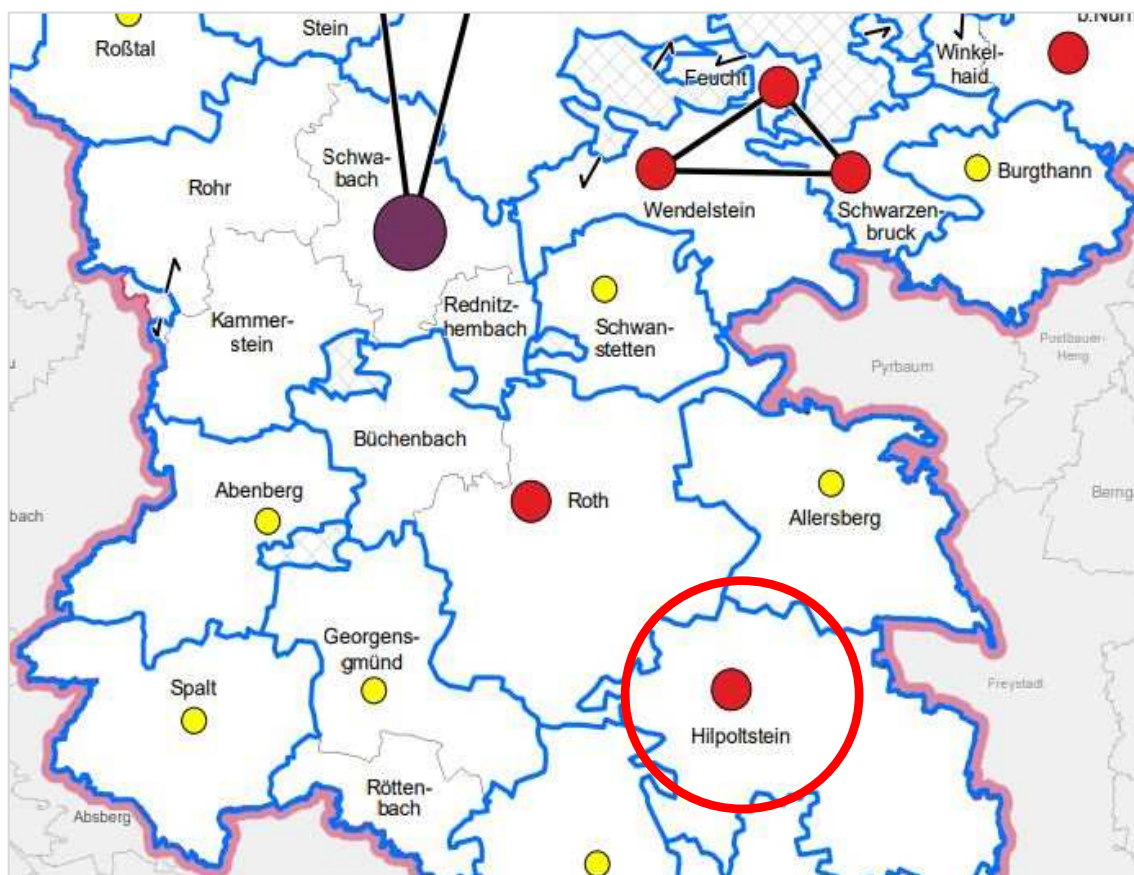
Die Planbearbeitung wird vom Ingenieurbüro Hürtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim durchgeführt.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Region Nürnberg (7)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Flächennutzungsplan ist vor allem der Regionalplan maßgebend. Die Grundsätze und Zielvorgaben, die der Regionalplan enthält, müssen im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans beachtet werden. Er dient als Leitlinie für die kommunale Planung.

Für die Stadt Hilpoltstein gilt der Regionalplan 7 Region Nürnberg in der Fassung vom 01.07.1988 mit jeweils seinen Änderungen.



**Abb. 1** Ausschnitt aus der Begründungskarte 3 Zentrale Orte und Nahbereiche  
(21. Änderung des Regionalplans der Region 7 Nürnberg)

Gemäß der Begründungskarte 3 Zentrale Orte und Nahbereiche aus der 21. Änderung des Regionalplanes der Region 7 ist die Stadt Hilpoltstein ein Mittelzentrum.

Der Regionalplan 7 Region Nürnberg gibt bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien vor (RP7 6.2.2.1 Ziele und Grundsätze), dass „... die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung ... innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden“ sollen.

In der Begründung hierzu wird auf die Abschätzung des nutzbaren Sonnenenergiepotentials anhand der jährlichen mittleren Globalstrahlung hingewiesen. Diese liegt gemäß Energieatlas Bayern für das Plangebiet bei einem Jahresmittel von 1.090 - 1.104 kWh/m<sup>2</sup> und somit gehört der Standort mit zu den als am geeignetsten eingestuft (zu 6.2.2.1 Begründung).

Dabei „... gilt es, großflächige Anlagen zur Sonnenenergienutzung außerhalb von Siedlungseinheiten möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.“ (RP7 6.2.2.3 Ziele und Grundsätze).

In der Begründung hierzu wird ausgeführt, dass von großflächigen Anlagen außerhalb von Siedlungseinheiten z. T. erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen und damit auch der Charakter der Umgebung verändert wird. Dies gilt jedoch auch bei einer Anbindung von großflächigen Anlagen an Siedlungseinheiten, wie die Formulierung in RP7 6.2.2.3 Ziele und Grundsätze mit Bezugnahme auf das Orts- und Landschaftsbild zeigt.

Anlagen ohne Siedlungsanbindung können nur in Betracht kommen, wenn „... Möglichkeiten der geforderten Anbindung nicht gegeben sind, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit dem jeweiligen Vorhaben verbunden sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“ (zu 6.2.2.3 Begründung).



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2022)



Der Standort der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich westlich von Lay und liegt in etwa mittig zwischen der Ortslage und der westlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A9. Entlang der Ostseite der Autobahn erstreckt sich längs der Fahrbahn bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage.

Die nächstgelegene Bebauung am westlichen Ortsrand von Lay ist ca. 185 m entfernt, am Ortsrand selbst sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Im Nahbereich befindet sich ein Lagerfläche mit Gebäuden.

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete betroffen. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Naturpark NP-00016 „Altmühltal“, der erst weiter südlich beginnt.

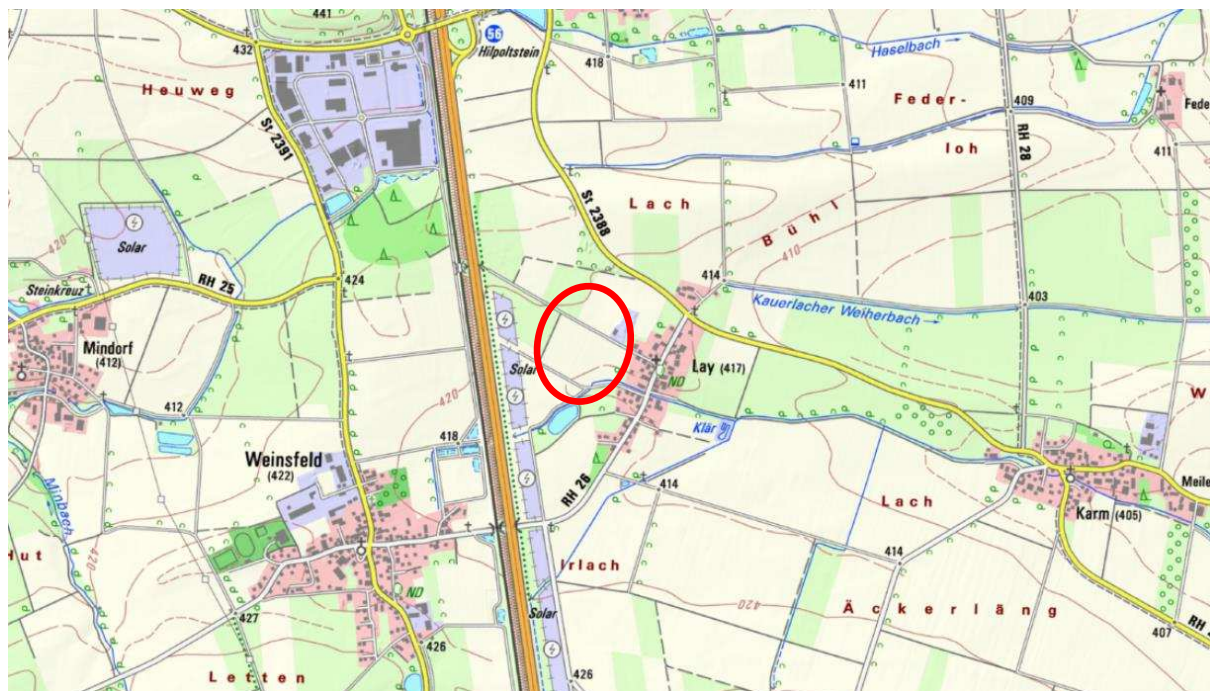
## **2.2 Allgemeine Richtlinien für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet von Hilpoltstein**

Von der Stadt Hilpoltstein wurden im April 2021 allgemeine Richtlinien aufgestellt, die für die Entscheidung über die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen herangezogen werden. Die Richtlinien enthalten grundsätzliche Festlegungen, die bei einer Entscheidung über Freiflächen-PV-Anlagen zu berücksichtigen sind, so sind z. B. Ausschlussgebiete definiert, die von PV-Anlagen freizuhalten sind. Weitere Punkte sind u. a. die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die regionale Wertschöpfung, ein ökologisch hochwertiges Bewirtschaftungskonzept und sowie Vorgaben für den Durchführungsvertrag. Die verschiedenen Kriterien werden für angefragte Flächen mit einer Wertungsmatrix geprüft und damit die Eignung oder Nichteignung der Fläche festgestellt.

Der Stadtrat Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellungsbeschlüsse für mehrere Bauleitplanverfahren für Freiflächenphotovoltaikanlagen beschlossen, die auf geprüften und anhand der Wertungsmatrix als geeignet bewerteten Flächen geplant sind. Zu diesen geeigneten Flächen gehört auch das Grundstück Fl.-Nr. 74, Gmkg. Lay.

## **3 Beschreibung des Änderungsbereiches**

Die Stadt Hilpoltstein liegt im Osten des Landkreises Roth und grenzt an den Regierungsbezirk Oberpfalz an. Das Stadtgebiet hat eine Größe von ca. 89,42 km<sup>2</sup> und umfasst neben der Stadt Hilpoltstein 32 Ortsteile. Es wird in Nord-Süd-Richtung von der Bundesautobahn BAB A9 und der Bahnstrecke von Nürnberg nach München durchquert. Das Änderungsgebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Hilpoltstein und liegt hier zwischen der östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A9 und dem Ortsteil Lay. Das Umfeld ist im Wesentlichen geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung, weist aber auch andere Einflüsse auf. Entlang der Autobahn westlich des Änderungsbereiches erstreckt sich über eine Länge von ca. 1,7 km bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage parallel zur Fahrbahn. Im nordöstlichen Nahbereich befindet sich eine Lagerfläche mit Gebäuden und weiter in diese Richtung in etwa 260 m Entfernung verläuft die Staatsstraße St2388. Etwas südlich des Änderungsbereiches verläuft der Dorfwiesengraben, neben dem sich ein größerer Weiher befindet. Direkt nördlich des Wirtschaftsweges im Norden des Änderungsbereiches verläuft eine 20 kV-Freileitung von Lay kommend in westliche Richtung und trifft im Bereich der Solaranlage neben der Autobahn auf eine weitere Freileitung.



**Abb. 3:** Lage im Raum (BayernAtlas, 2022)

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ identisch und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 74 der Gemarkung Lay, Stadt Hilpoltstein. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,49 ha.

## 4 Grundzüge der Planung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“

### 4.1 Geplante Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Hilpoltstein.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,49 ha, die **Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5** festgesetzt. Im Sondergebiet sind technische und betriebsnotwendige Einrichtungen zugelassen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Wegenetz erreichbar, die äußere Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist somit sichergestellt. Die Zufahrt erfolgt ausgehend von Lay in westliche Richtung entweder über den befestigten Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 71, Gmkg. Lay, der südlich des Änderungsbereiches verläuft oder über den nördlich gelegenen befestigten Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 80, Gmkg. Lay.



Die erforderlichen Betriebswege innerhalb des Plangebietes orientieren sich generell an der Aufstellung der einzelnen Module. Um einen möglichst effektiven Wegeverlauf im Plangebiet zu gewährleisten, wurde diesbezüglich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist kein Trinkwasseranschluss erforderlich. Eine Abwasserentsorgung wird ebenfalls nicht benötigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes breitflächig versickert. Wasserbauliche Anlagen zum Sammeln, Rückhalten oder Reinigen von Niederschlagswasser werden in diesem Zusammenhang nicht benötigt.

Die Einspeisung des erzeugten Stromes erfolgt in das bestehende öffentliche Netz.

## **5 Flächennutzungsplan - Ausweisung und Darstellung**

### **5.1 Flächenänderung**

#### **Derzeitige Situation**

Mit der vorliegenden 22. Änderung soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ angepasst werden.

Die betroffene Fläche im Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt

#### **Änderung**

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche (S) nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vorgesehen.

In der folgenden Abbildung ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar:



bisherige Darstellung



geplante Darstellung



**Abb. 4:** Übersicht des Bereiches der 22. Flächennutzungsplanänderung



## 6 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplanes diesem eine Begründung beizufügen, welche als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange darzustellen.

Der Wortlaut der Regelung schreibt einen Umweltbericht und damit die ihm notwendigerweise vorausgehende Umweltprüfung für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren gleichermaßen vor.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“. Im Grunde werden die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben sein, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ dargestellt sind.

Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sinngemäß, dass bei parallelen Planverfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das FNP-Verfahren Verwendung finden kann.

Es wird daher auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil dieser Begründung ist.

Zu beachten ist hierbei, dass gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken kann, wenn die Umweltprüfung in einem anderen Planverfahren oder in einem parallelen Bauleitplanverfahren bereits durchgeführt wurde.

Da eine umfassende Prüfung der Umweltauswirkungen im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ durchgeführt wurde, kann im hiesigen Verfahren die Umweltprüfung unterbleiben, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.



## 7 Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Bayerische Staatsregierung (o. J.): Energie-Atlas Bayern.  
Unter: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 17.01.2022

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.J.): Geoportal BayernAtlas.  
Unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Zuletzt aufgerufen am 17.01.2022

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.01.2020. Text- und Planteil. München

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (o. J.): Rauminformationssystem Bayern RISBY. Unter [www.risby.bayern.de](http://www.risby.bayern.de). Zuletzt aufgerufen am 17.01.2022

Ingenieurbüro Härtfelder (2023): Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“

Planungsverband Region Nürnberg (Hrsg.) (1988): Regionalplan der Region Nürnberg (7), Text- und Planteil mit den fortlaufenden Änderungen. Fürth

Stadt Hilpoltstein (2000): Flächennutzungsplan