

Landkreis Erlangen - Höchstädt
Markt Vestenbergsgreuth



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan nach § 12 BauGB

Nr. 30 „PV-Anlage Pretzdorf“
Gemarkung Kleinweisach

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB über
die Berücksichtigung der Umweltbelange und der
Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung in der Planung

Satzung
23.02.2026

Bearbeitung:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing.(FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing.(TU), Stadtplaner
Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)



HORAK

Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16

Hochbau Städtebau Landschaftsplanung
97355 Castell Tel. 09325/99999

1. Inhalt und Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgestellt, da die Projektentwicklung Brehm GmbH & Co. KG beabsichtigt, als Vorhabenträger eine Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Ortsteils Pretzdorf in der Gemarkung Kleinweisach zu errichten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca.20,01 ha zuzüglich 5 ha für CEF-Maßnahmen. Die Flächen wurden bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese Flächen werden jetzt als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt, die Randbereiche für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen erhalten eine Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr.10 BauBG). Weiterhin werden die Flächen für Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität , cef-Maßnahmen dargestellt.

Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan geändert und gilt mit Datum vom 25.03.2026 als genehmigt.

Folgende umweltrelevanten Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- den Anteil an Erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO₂ – Ausstoß zu verringern
- Auswahl der Flächen nach Prüfung von Standortalternativen
- Verringerung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen
- Einbindung in die Landschaft durch Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der in der Nähe liegenden Wohnbebauung
- Verbesserung der Lebensräume heimischer Tiere und Pflanzen
- Anlage von artenreichem Extensivgrünland

2. Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss: 29.03.2021

Billigung des Vorentwurfs: 29.03.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß §3 Abs.1 BauGB): 26.06. -28.07.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB): 26.06. -28.07.2023

Beschlussmäßige Behandlung zur Frühzeitigen Beteiligung: 06.05.2024

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss: 06.05.2024

Öffentliche Auslegung (nach §3 Abs. 2 BauGB): 09.12.2024-31.01.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 09.12.2024-31.01.2025

Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen: 23.06.2025

Billigung des ergänzten Entwurfs: 23.06.2025

Erneute öffentliche Auslegung: 12.09. -13.10.2025

erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 12.09. -13.10.2025

Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und Billigung des ergänzten Entwurfs: 08.12.2025

Erneute öffentliche Auslegung: 19.12.2025-19.01.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 19.12.2025-19.01.2026

Beschlussmäßig Behandlung der Stellungnahmen und Billigung des ergänzten Entwurfs: 23.02.2026

Satzungsbeschluss : 23.02.2026

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedenen Varianten geprüft insbesondere auch weiter westlich. Die jetzt dargestellten Flächen berücksichtigen Abstände zu der südlich gelegenen Wohnbebauung von Pretzdorf und zu in der Nähe liegenden Wäldern und Gehölzbeständen. Visualisierungen zeigen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Wirkung durch Eingrünungen.

Durch den Abstand von über 390 m zur südlichen Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass weder durch Reflexionen noch durch Schall die südlich gelegenen Wohnhäuser durch die geplanten Anlagen beeinträchtigt werden. Eine Überschreitung der Zielwerte nach der TA-Lärm für die nächstgelegene Wohngebiet kann sicher ausgeschlossen werden.

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Eingrünung der Anlagen und als Ausgleichsflächen. Es werden niedrige, heimische Gehölzarten für Hecken und niedrige Obstbäume wie Zwetschgen und Weißdorn verwendet.

Die Flächen für vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz bezüglich Feldlerche und Rebhuhn (cef-Maßnahmen), die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergaben, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, ebenso die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege dieser Flächen. Bei der Auswahl der Flächen für CEF-Maßnahmen wurde beachtet, dass die Flächen in der Nähe der Anlagenflächen sind und Abstände zu hohen Strukturen einhalten, entsprechend den Vorgaben für Rebhühner und Feldlerchen. Diese Flächen werden vor den Baumaßnahmen angelegt. Zu Wasser- und Bodenschutz werden korrosionsfeste Oberflächenbeschichtungen für die Trägerkonstruktion festgesetzt. Chemische Zusätze zum Reinigen der Module sowie Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Lage der Solarmodule und der anderen technischen Einrichtungen, der Zaun sowie alle Festsetzungen und Massnahmen enthalten.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen mehrerer Auslegungen wurde die Planung entsprechend ergänzt und angepasst. Aus der Öffentlichkeit kamen Fragen zur Erforderlichkeit und Lage der Ausgleichsflächen (**Schutzgut Fläche**) und zur Zersplitterung der Fläche, zu Befürchtungen von der Sichtbarkeit der Anlagen (**Schutzgut Mensch, Landschaftsbild**) und zum Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen (**Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume**). Dies wurde durch die Standortalternativenprüfung und Untersuchungen zum Landschaftsbild umfangreich bewertet. Durch bereits bestehende Windkraftanlagen und genehmigte FF_PV im angrenzenden Nachbarlandkreis gilt dieser Standort vorgeprägt. (**Schutzgut Mensch**). Der Abstand der südlichen PV-Flächen mit der vorgelagerten Ausgleichsflächen von mindestens 390 m zum Ortsrand von Pretzdorf mit Wohnhäusern lässt keine Auswirkungen durch Reflektionen oder Lärm auf die Wohnbebauung erwarten.

Schutzgut Fläche / Boden: Vom Landratsamt (UNB) wurde darauf hingewiesen, dass die beanspruchten Flächen teilweise in der Bodengüte über dem Landkreisdurchschnitt liegen und daher Ausschlussflächen wären gemäß den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr bzgl. der Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021. Darauf wurde auch von der Regierung von Mittelfranken, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vom Wasserwirtschaftsamt sowie vom Bauernverband hingewiesen. Eine Karte zeigt die Bodengüten der geplanten Flächen und Umgebung. Es wurde eine umfangreiche Standortalternativenprüfung durchgeführt. Durch die extensive Bewirtschaftung der Flächen bleibt die Bodenfruchtbarkeit erhalten. Schutzgebiete sind durch diese Planung nicht betroffen, vorbelastete Standorte sind in der Gemeinde wenig vorhanden oder nicht geeignet für PV-Anlagen. Daher hält die Gemeinde an der Planung fest.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume: Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dann nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Anlage und Pflege der Ausgleichs- und Anlagenflächen minimiert. Erforderliche Abstände der cef-Flächen für Feldlerchen zu Feldgehölzen und zu den Anlagen wurden dann bei der Festlegung der cef-Flächen eingehalten. Aufgrund des Abstandsverhalten der Feldlerchen wurden bei den Baumpflanzungen am südlichen Rand nur niedrig wachsende Obstgehölze verwendet.

Schutzgut Wasser: Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg zum Erhalt von Drainagen und zum schadlosen Abfluss von Oberflächenwassers und von Gewässerrandstreifen, sowie der Fernwasserversorgung Franken zum Trinkwassereinzugsgebiet Uehlfeld werden im vorhabenbezogenem Bebauungsplan beachtet.

Bei den Schutzgütern Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind die Auswirkungen gering oder sind nicht betroffen.

5. Gründe für die Abwägung und den endgültigen Plan

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Variante

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zur Energiewende leisten. Die Gemeinde hat sich intensiv damit auseinandergesetzt welche Flächen geeignet wären und die verschiedenen Anforderungen erfüllen. Die dargestellten Flächen werden ausgewiesen, da sie viele Anforderungen berücksichtigen und da eine umfangreiche Standortalternativenprüfung ergab, dass keine andere, vielleicht besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Planung wurden andere Flächen ausgeschlossen und diese Flächen festgelegt. Durch entsprechende Abstände zur im Süden liegende Wohnbebauung und zu Gehölzbeständen im Westen, sowie durch Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff minimiert. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung geprüft und erforderliche Flächen und Maßnahmen zusammen mit den Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im vorhabenbezogene Bebauungsplan festgesetzt und geregelt.

6. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Landratsamt Erlangen-Höchstadt; Bauamt
Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde Ansbach
Planungsverband Region Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Staatliches Bauamt Nürnberg
Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Fürth
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, (Forst); Erlangen
Amt für Ländliche Entwicklung; Ansbach
Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Herzogenaurach
Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg
Deutsche Telekom Technik GmbH Nürnberg
Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
Finanzamt Erlangen
Bund Naturschutz KG Höchststadt-Herzogenaurach; Röttenbach
Naturpark Steigerwald, Scheinfeld
Zweckverband Fernwasserversorgung Franken; Uffenheim
Pledoc Essen für Ferngas Nordbayern GmbH; Schwaig b. Nürnberg
Herrn Matthias Rocca, Kreisbrandrat; Herzogenaurach
Herrn Dr. Manfred Welker, Kreisheimatpfleger; Herzogenaurach
Handwerkskammer für Mittelfranken; Nürnberg
Industrie und Handelskammer, Nürnberg
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege; München
Landesverein für Heimatpflege; München
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg; Nürnberg
Kreisjugendring des Landkreises Erlangen-Höchstadt; Erlangen
Mittelfränkischer Fischereiverband; Nürnberg

Beteiligte Nachbargemeinden im Rahmen des kommunalen Abstimmungsgebots:

Markt Lonnerstadt
Markt Wachenroth
Stadt Schlüsselfeld
Markt Uehlfeld
Gemeinde Münchsteinach
Markt Taschendorf
Markt Burghaslach
(Stadt Höchststadt an der Aisch nicht direkt an das Gemeindegebiet angrenzend)