

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„AGRI-PV WENDALINUSHOF, REITSCHIED“**  
**IN DER GEMEINDE FREISEN, ORTSTEIL REITSCHIED**

**BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET**  
**UND DER AUSLEGUNG ZUR FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER**  
**ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.03.2026 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planungsmaßnahme die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage.

Agri-Photovoltaik (Agri-PV) kombiniert Landwirtschaft und Stromproduktion auf derselben Fläche, wobei der landwirtschaftliche Nutzflächenverlust minimal ist. Ein Großteil des Gebietes wird weiterhin primär für die Landwirtschaft genutzt, gleichzeitig soll jedoch die Errichtung von Agri-Photovoltaik-Anlagen als Nebennutzung ermöglicht werden. Diese Anlagen sollen bodennah und vertikal aufgeständert sein, um die landwirtschaftliche Nutzbarkeit zu gewährleisten, wobei ein Modulreihenabstand von mindestens 8 m, entsprechend der Lichtverfügbarkeit und -homogenität, für optimale techno-ökologische Synergieeffekte angestrebt wird. Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist gering, ebenso wie der Ertragsverlust. Zur Sicherstellung dieser Annahmen ist eine Einhaltung der DIN SPEC 91434 für Agri-PV vorgesehen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 11,7 ha.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freisen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit noch eine Fläche für die Landwirtschaft, eine Waldfläche und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 18 BNatSchG, überlagert mit einer Entwicklungskonzeption im Landschaftsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderungen:

- der Geltungsbereich wurde verkleinert und Wald- und Grünflächen ausgespart
- die bauliche Nutzbarkeit der Baubeschränkungszone entlang der Landesstraßen wird auf Einfriedungen und untergeordnete Einfriedungen reduziert
- eine Teilfläche wurde als interne Ausgleichsfläche festgesetzt
- die Baubeschränkungszone der L310 wurde um 5m, entsprechend der LfS-Stellungnahme verringert
- der Umweltbericht wurde fertiggestellt

- Aufnahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Basis des fertiggestellten Umweltberichtes

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026 auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.freisen.de](http://www.freisen.de) unter folgendem Pfad: Bauen, Wohnen, Umwelt -> Bauleitpläne, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Gemeinde, Schulstraße 60, Zimmer Nr. 9, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden: Montag bis Freitag in der Zeit von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, sowie dienstags von 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 17:30 Uhr.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den vorstehend aufgezählten, zu veröffentlichenden Unterlagen für die einzelnen Schutzgüter verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	<p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p>Umweltauswirkungen <b>geringer Erheblichkeit</b>. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Entfernung; kritische Immissionssituationen (Licht, Blendung) bestehen nicht. Während der Bauphase treten zeitweise Lärm-, Staub- und Erschütterungseffekte auf, die jedoch räumlich und zeitlich begrenzt sind. Die PV-Anlage verursacht im Betrieb praktisch keine Emissionen, keine relevanten Unfall- oder Brandrisiken und beeinträchtigt keine Erholungsnutzungen; bestehende Feldwege bleiben erhalten.</p> <p><b>Schutzgut Arten und Biotope</b></p> <p>Umweltauswirkungen <b>geringer Erheblichkeit</b>. Es werden überwiegend ackerbaulich genutzte, ökologisch wenig wertvolle Flächen beansprucht. Wichtige Strukturen wie Waldstreifen im Westen, Grünzüge im Süden und Osten, Baumgruppen sowie ein kleines naturnahes Bachtälchen bleiben erhalten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung belegt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ausgelöst werden. Ausreichende Ausweich- und Lebensraumflächen bleiben in der Umgebung erhalten.</p>

	<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p>Umweltauswirkungen <b>geringer Erheblichkeit</b>. Die tatsächliche Bodenversiegelung ist sehr gering (max. 5.000 m<sup>2</sup> = ca. 3,8 % der Fläche, meist deutlich weniger). Der überwiegende Teil der Böden behält seine Funktionen; zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Durch bodenschonende Bauweise und Versickerungsfähigkeit bleibt die Leistungsfähigkeit weitgehend erhalten.</p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p>Umweltauswirkungen <b>geringer Erheblichkeit</b>. Es sind weder Trinkwasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer betroffen. Regenwasser versickert flächig unter den senkrecht aufgestellten Modulen; die Grundwasserneubildung bleibt unverändert. Schadstoffeinträge werden durch technische Vorsorgemaßnahmen verhindert.</p> <p><b>Schutzgut Klima/Lufthaushalt</b></p> <p>Umweltauswirkungen <b>geringer Erheblichkeit</b>. Die nächtliche Kaltluftproduktion wird durch die senkrechte Modulaufstellung nicht relevant beeinträchtigt. Keine spürbaren Änderungen des Lokalklimas. Positiver Effekt durch CO<sub>2</sub>-Einsparung infolge erneuerbarer Stromproduktion und Vermeidung fossiler Energieträger.</p> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>Umweltauswirkungen <b>mittlerer Erheblichkeit</b>. Das Landschaftsbild ist durch großflächige Ackerflächen geprägt; Wälder rahmen den Standort teilweise ein. Die Module ersetzen Ackerflächen durch eine homogene PV-Struktur, bleiben jedoch durch die weiten Reihenabstände und die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung optisch aufgelockert. Rodungen sind nicht erforderlich. Die Anlage ist aus dem Umfeld sichtbar, die Beeinträchtigung bleibt aber moderat; zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p> <p>Keine Kulturdenkmäler oder sonstigen Sachgüter im Geltungsbereich betroffen.</p>
<p>2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug</p>	<p><b>Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz, Schreiben vom 23.09.2025:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Hinweise, Formulierung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, Anmerkungen zur Eingriffs-</li> </ul>

	Ausgleichs-Bilanz, Bodenschutz, Blend- schutz <b>Naturschutzbeauftragter Ortsteil Reitscheid, Schreiben vom 20.08.2025</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bedenken zu angrenzenden Schutzgebieten, Bodenschutz, Anmerkungen zur Einfriedung, sowie zum schonenden Umgang mit Grund und Boden</li></ul>
--	---

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse [lucille.keller@freisen.de](mailto:lucille.keller@freisen.de), bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Freisen, Datum, Siegel

Der Bürgermeister