

Leitfaden für die Zulassung von
Freiflächenphotovoltaikanlagen, Agri-PV-Anlagen und
Freiflächen-PV-Anlagen mit Flutschutz im Stadtgebiet der Stadt
Regen

(vom 09.12.2025)



Einleitung

Neben den Vorgaben der Landesplanung, Raumordnung sowie dem Erfordernis und den Grundsätzen der Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Regen einen eigenen Leitfaden für die Zulassung von Photovoltaikfreiflächenanlagen für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen. Dies soll einer geordneten Entwicklung und Ausweisung von Freiflächen-PV-Anlagen dienen und den Ortsbildcharakter der Stadt Regen sowie das Landschaftsbild zu schützen. Gleichzeitig soll natürlich die Möglichkeit der Errichtung und Unterhaltung von Anlagen für erneuerbare Energien ermöglicht werden.

Vorteile von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

- Beitrag zum Klimaschutz
- Bodenruhe
- Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft
- Einnahmen für die Stadt

Nachteile von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

- Nutzungskonkurrenz
- Landschaftsbild
- Einflüsse auf Nachbarn
- Erholung/ Betretungsrecht
- Mögliche Metallauswaschung in Böden und Grundwasser
- Reflexionen

Begründung für den Richtlinien-Vorschlag:

PV-Freiflächenanlagen, die planungsrechtlich ein „Sondergebiet Solarenergie“ erfordern, sind von ihrer Eigenart und ihren Auswirkungen her keine Gewerbe- oder Siedlungsflächen, sondern eine besondere Form der Landnutzung. Daher sollte die Bewertung, Abwägung und Entscheidung aller positiven und negativen Auswirkungen in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht berücksichtigen, um die Nachhaltigkeit der Projekte sicherzustellen, und dem Grundsatz der Förderung erneuerbarer Energien gerecht zu werden. Die hier genannten Richtlinien müssen vor Aufstellung eines Bauleitplanes durch den Antragsteller abgearbeitet werden.



1. **Anlagenart:**

Zulässig sind:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Agri-PV-Anlagen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Flutschutz

2. **Bürgerbeteiligung**

51% Bürgerbeteiligung durch persönliche oder juristischen Personen der Standortgemeinde mit Hauptwohnsitz in der Standortgemeinde oder direkt angrenzenden Gemeindegebieten.

Das Gewerbesteueraufkommen muss anteilig bei der Standortgemeinde einfließen. Der Betriebssitz bleibt davon unberührt. Diese Vorgabe wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Die Stadt legt Wert darauf, dass von Photovoltaik-Projekten nicht nur Einzelne einen finanziellen Nutzen haben, sondern dass allen Bürgern zu einem gewissen Maß eine Beteiligung an den Anlagen ermöglicht wird. Bei einem Anlagenverkauf bzw. einem Betreiberwechsel gehen die vorgenannten Verpflichtungen auf den neuen Eigentümer/Anlagenbetreiber über. Bei einem Weiterverkauf oder Betreiberwechsel der Freiflächen-Photovoltaikanlage muss die Standortgemeinde schriftlich benachrichtigt werden.

Ausgenommen hiervon sind ortsansässige Landwirte und Gewerbetriebe, wenn die Freiflächen-PV Anlage zu mindestens 60% für den Eigenverbrauch dient.

3. **Erfordernis eines Standortgutachtens**

- Die Stadt signalisiert vorab, ob es grundsätzlich möglich ist, an diesem Standort das Vorhaben zu realisieren. Nach dieser Entscheidung ist vom Investor eine Standortuntersuchung/ Alternativenprüfung vorzunehmen und bei der Stadt vorzulegen. In dieser Untersuchung ist die Verträglichkeit der geplanten Anlage mit regionalen und überregionalen Planungsvorgaben zu prüfen und nachzuweisen.
Ein Blendgutachten wird im Laufe des Verfahrens bei Bedarf vom Landratsamt angefordert.

4. **Zulässige Gesamtfläche**

Die maximale Größe pro Solarpark soll 3 ha nicht übersteigen. Es wird eine Obergrenze von 10 ha/Jahr festgelegt.

5. **Nicht geeignete Standorte**

- Potenzielle Erweiterungsflächen für Wohnbebauung, Gewerbeflächen oder landwirtschaftliche Gebäude



- Flächen am Ortsrand, die das Ort- und Landschaftsbild beeinträchtigen können
- Flächen für zukünftige Hochwasserschutzanlagen
- Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen
- Flächen in der Nähe von landschaftsprägenden Denkmälern

6. **Besonders geeignete Standorte**

- Entlang den Bundesstraße B11 und B85
- Entlang den Bahntrassen
- Konversionsflächen ohne Nutzung

7. **Mindestabstand zur Wohnbebauung**

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen von bestehender Wohnbebauung aus grundsätzlich sichtbar sein. Sie dürfen allerdings nur als untergeordneter Bestandteil in der Umgebung wahrgenommen werden und nicht als Aussicht prägende Anlage in Erscheinung treten.
- Die umliegende Wohnbebauung darf durch Blendwirkung nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung ist eine entsprechende Visualisierung aus verschiedenen Richtungen und Entfernungen vorzulegen.
- Eine unmittelbare Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit ist nicht erlaubt.
- Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Sichtbeziehung zur Wohnbebauung kann abweichend zu den vorgenannten Punkten dann möglich sein, wenn die betroffenen Eigentümer ihr Einverständnis schriftlich mit dem Bauvorhaben bestätigen.

8. **Mindestabstand zu touristischen Einrichtungen**

Der Mindestabstand zu touristischen Einrichtungen wie eigenständige Radwege, Wanderwege, etc. beträgt mindestens 30m, zu touristischen Attraktionen und ortsbildprägenden denkmalgeschützten Einrichtungen mindestens 100m.



- 9. Finanzieller Ausgleich aufgrund der Beeinträchtigung von Jagdrevieren**
Für die Beeinträchtigung der Jagdreviere, die im Zusammenhang mit den Photovoltaikanlagen entstehen, hat der Investor der Jagdgenossenschaft einen finanziellen Ausgleich zu leisten. Der erforderliche Ausgleich ist von der Jagdgenossenschaft zu beziffern. Eine zwischen dem Investor und der Jagdgenossenschaft getroffene Vereinbarung über den finanziellen Ausgleich ist vor Abschluss des Durchführungsvertrages bei der Stadt vorzulegen.
- 10. Mindestanforderungen bezüglich der Gestaltung**
Die Eingrünung hat mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu erfolgen. Die Mindestbreite hat 1,5m zu betragen sowie 5m Abstand zu einem angrenzenden Ackerland. Die Eingrünung der Anlage darf sich außerhalb des Zauns befinden.
Verwendung von gebietsheimischem und standortgerechtem Pflanz- und Saatgut,
- 11. Beweissicherung und Bürgschaften für die Erschließung und die Rückbauverpflichtung**
Die Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen sind vom Investor zu tragen. Die Rückbauverpflichtung nach Beendigung der wirtschaftlichen Nutzung ist vom Investor ebenfalls durch Bankbürgschaft zu gewährleisten.
- 12. Erfordernis eines städtebaulichen Vertrages bzw. Durchführungsvertrages**
Vor Beginn der Bauleitplanung ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme aller Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten etc.) zu schließen. In diesem Vertrag ist ebenfalls die Vorlage aller erforderlicher Bürgschaften festzuschreiben. Außerdem sind Regelungen bezüglich der Haftung für etwaige entstehende Schäden durch beschädigte Module im Vertrag zu regeln. Weitere Auflagen und Bedingungen sind Einzelfallbezogen ebenfalls im Vertrag festzuhalten.
- 13. Sonderregelung Gewerbebetrieb**
Ein Gewerbebetrieb verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur überwiegenden Eigennutzung des produzierten Stroms durch die Freiflächenphotovoltaikanlage von mindestens 60% im



Jahresdurchschnitt. Dies ist der Stadt jährlich unaufgefordert nachzuweisen. Bei Nichteinhaltung werden Vertragsstrafen vereinbart.

14. Vorlage einer schriftlichen Eispeisezusage

Es ist eine schriftliche Eispeisezusage des Energieversorgungsunternehmens bei der Stadt vorzulegen. Vorab wird das grundsätzlich Einverständnis der Stadt signalisiert.

15. Genehmigung

- Jeder Antrag wird als Einzelfall betrachtet.
- Der Stadtrat wird zwei Jahre nach Verabschiedung des Kriterienkatalogs diese Kriterien neu beraten und überdenken. Es ist insbesondere zu entscheiden, ob ein weiterer Zubau von Anlagen verträglich ist.
- Aufgrund dieser Richtlinie kann kein Anspruch auf Bauleitplanung abgeleitet werden. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt von diesen Regelungen unberührt.

16. Behandlung der Anträge auf Bauleitplanung für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Bewertungsmatrix PV-Freiflächenanlagen:

Anmerkung: Die 51% Bürgerbeteiligung sind zwingendes Zulassungskriterium.

Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Konversionsflächen und andere belastete Flächen ohne Nutzung	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Entlang der Bundesstraße B 11 und B 85 sowie Bahnstrecken	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Flächen die kaum einsehbar sind und auch aus der Fernwirkung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte

Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Potenzielle Erweiterungsflächen für	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte



Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft			
Flächen am Ortsrand mit Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte
Flächen die in der Blickbeziehung zu Naturdenkmäler stehen bzw. diese oder das Landschaftsbild beeinträchtigen	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte
Flächen für künftige Hochwasserschutzanlagen	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte
Naturschutzfachliche hochwertige Flächen (FFH etc.)	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte
Flächen im Naherholungsgebiet und an touristischen Einrichtungen (Radwege, Wanderwege, etc.)	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte

Entscheidungsmatrix PV-Freiflächenanlagen:

Erreichte Punktezahl	Empfehlung
Bis 7 Punkte	Diese PV-Anlage ist abzulehnen
8-9 Punkte	Diese PV-Anlage ist nur in begründeten Ausnahmefällen zuzulassen
Ab 10 Punkte	Diese PV Anlage sollte zugelassen werden

Ergebnis:

