



Abwägungsprotokoll zur Sitzung des Gemeinderates Theisseil vom 10.07.2025, TOP 02 (Flächennutzungsplan, 4. Änd.) und TOP 03 (Bebauungsplan)

Projektnummer: 1157	Bauleitplan: "Solarpark Roschau"	Verfahrensart ☐ § 13 (vereinfacht) ☐ § 13a (beschleunigt) ☒ Regelverfahren	
Verfahrensgegenstand:			
☐ Bebauungsplan ☒ vorhabenbezogener Bebauungsplan	☒ Neuaufstellung ☐ Änderung	☒ Flächennutzungs- und Landschaftsplan ☐ Neuaufstellung ☒ Änderung	

Verfahrensablauf					
	Stand Unterlagen	Bekanntmachung	Anschreiben	Frist Stellungnahme	Abwägung
☐ §3/4 Abs. 1	13.04.2023		28.04.2023	02.06.2023	13.02.2025
☒ §3/4 Abs. 2	13.02.2025		28.02.2025	04.04.2025	10.07.2025

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Solarpark Roschau" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

- | | |
|---|---|
| 1 Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab | 17 PLEdoc GmbH |
| 2 Regierung der Oberpfalz, Sg. 24 Höhere Landesplanung | 18 Deutsche Telekom Technik GmbH |
| 3 Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach | 19 Tennet TSO GmbH, Bayreuth (nachträglich angeschrieben) |
| 4 Wasserwirtschaftsamt Weiden | 20 Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord |
| 5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden | 21 Bayerischer BauernVerband |
| 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten TIR-WEN | 22 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Weiden |
| 8 Amt für Ländliche Entwicklung Tirschenreuth | 23 Landesbund für Vogelschutz |
| 9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 24 Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen |
| 10 Luftamt Nordbayern | 25 Johann Sachs, Kreisheimatpfleger |
| 11 Bundesnetzagentur | 26 Stadt Weiden i.d.OPf. |
| 12 Polizeiinspektion Neustadt a.d.Waldnaab | 27 Stadt Neustadt a.d.Waldnaab |
| 13 Industrie- und Handelskammer Regensburg | 28 Markt Floß |
| 14 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz | 29 Markt Waldthurn |
| 15 Zweckverband zur Wasserversorgung Mughofer Gruppe | 30 Gemeinde Störnstein |
| 16 Bayernwerk AG | 31 Vodafone Kabeldeutschland GmbH |
| | 32 Jagdgenossenschaft Roschau und Störnstein |

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

13	Industrie- und Handelskammer Regensburg	27	Stadt Neustadt a.d.Waldnaab
15	Zweckverband zur Wasserversorgung Muglhofer Gruppe	29	Markt Waldthurn
16	Bayernwerk AG	32	Jagdgenossenschaft Roschau und Störnstein
21	Bayerischer Bauernverband		

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

		FNP	BBP	
1.1	LRA Neustadt a.d.Waldnaab SG 42 Bauamt (Recht)	x	x	04.04.2025
1.6	LRA Neustadt a.d.Waldnaab SG 6 Gesundheitsamt	x	x	06.03.2025
5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden	x	x	06.05.2025
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (nachträglich angeschrieben)	x	x	28.04.2025
10	Luftamt Nordbayern (nachträglich angeschrieben)	x	x	28.04.2025
14	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	x	x	07.05.2025
20	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	x	x	20.03.2025
22	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Weiden	x		20.03.2025
26	Stadt Weiden i.d.OPf.	x	x	
28	Markt Floß	x	x	
30	Gemeinde Störnstein	x	x	
31	Vodafone Kabeldeutschland GmbH	x	x	19.03.2025

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

		FNP	BBP	
1.2	LRA Neustadt a.d.Waldnaab SG 41 Bauordnung Technischer Umweltschutz	x	x	10.03.2025
1.3	LRA Neustadt a.d.Waldnaab SG 45 Bodenschutz und staatl. Abfallrecht	x	x	18.03.2025
1.4	LRA Neustadt a.d.Waldnaab SG 41 Naturschutz	x	x	26.03.2025
1.5	LRA Neustadt a.d.Waldnaab SG 44 Technische Sachbearbeitung		x	07.03.2025
2	Regierung der Oberpfalz, SG 24 Höhere Landesplanung	x	x	20.03.2025
3	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	x	x	19.03.2025
4	Wasserwirtschaftsamt Weiden		x	11.03.2025
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten TIR-WEN	x	x	25.03.2025
8	Amt für Ländliche Entwicklung Tirschenreuth	x	x	09.05.2025
11	Bundesnetzagentur	x	x	04.04.2025
12	Polizeiinspektion Neustadt a.d.Waldnaab	x	x	02.03.2025
17	PLEdoc GmbH	x	x	28.04.2025
18	Deutsche Telekom Technik GmbH			07.05.2025
19	Tennet TSO GmbH, Bayreuth	x	x	05.05.2025
22	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Weiden		x	20.03.2025

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

A	Bürger 1	x	x	02.04.2025
---	----------	---	---	------------

Hinweis – folgende TÖB (Lfd. Nrn.) wurden nachträglich angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:
5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussabwägung zum Einwand/Hinweis
1.2 LRA Neustadt a.d. Waldnaab SG42 Bauordnung Technischer Umweltschutz 10.03.2025	„(...) Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Roschau" in der Entwurfsversion vom 13.02.2025 in Verbindung mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Theiswil in der Entwurfsversion vom 13.02.2025 wird aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes wie folgt Stellung genommen: Zur vorliegenden Planung besteht aus fachlicher Sicht auf Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros SolPEG GmbH vom 11.08.2023 Einverständnis.“	Anmerkung: Die Zustimmung aus Sicht des Technischen Umweltschutzes auf Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros SolPEG GmbH vom 11.08.2023 wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
1.3 LRA Neustadt a.d. Waldnaab SG 45 Bodenschutz und staatl. Abfallrecht 18.03.2025	„(...) aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zum Flächennutzungsplan 4. Änderung mit vorhabenbez. Bebauungsplan „Solarpark Roschau“ – Entwurf vom 13.02.2025 Folgendes mitgeteilt: Im Planungsgebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen. Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab eine unbekannte Anzahl	Anmerkung: Wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

	verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind. In den planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes bitten wir folgenden Text einzufügen: Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Da Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes zulässig sind, wird deshalb empfohlen, die Bauherren beizeiten auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinzuweisen: Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. bisher abgegebene Stellungnahmen des SG 45 im Verfahren vollumfänglich ihr Gültigkeit behalten.“	Die Textpassage ist bereits ein textlicher Hinweis auf Ebene des Bebauungsplans. Gesetzliche Regelungen sind außerdem grundsätzlich einzuhalten. Es bedarf keiner erneuten Aufnahme. Auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange wird an mehreren Stellen auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen. Die Festsetzung 7.1 beinhaltet bereits den Passus, dass Aufschüttungen mit inertem Material bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereiches erfolgen müssen und Oberboden in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist und fachgerecht zu lagern ist. In den textlichen Hinweisen gibt es bereits einen Absatz, der auf die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) verweist. Die textlichen Hinweise beinhalten außerdem den Passus, dass gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Bauleitplanung. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
--	--	---

1.4 LRA Neustadt a.d. Waldnaab SG 41 Naturschutz 26.03.2025	„(...)“ Das Sachgebiet 41 – untere Naturschutzbehörde – teilt in obiger Angelegenheit folgendes mit: Der Bebauungsplan weist aus Sicht des Naturschutzes erhebliche Mängel auf und bedarf einer Überarbeitung der im Folgenden ausgeführten Punkte: Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nordöstlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 38 und 49 erstreckt. Die Einfriedung und Baugrenze reicht bis auf ca. 3 m an die Grundstücksgrenze heran. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft am Waldrand der Goldsteig, ein Fernwanderweg von überregionaler Bedeutung. Diese Tatsache findet zwar in der Begrünung mit Umweltbericht Erwähnung, wird aber in Plan und Festsetzung nicht durch Vermeidungsmaßnahmen oder ähnliches berücksichtigt. Der Wanderweg würde durch die sehr nah heranreichende Bebauung und Einfriedung erheblich entwertet werden. Zudem ist in diesem Bereich keine Eingrünung vorgesehen. Zur ganz grundsätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die technische Überprägung kommt hier ganz konkret die Entwertung des Wanderwegs und die Beeinträchtigung für dessen Nutzer. Um diese Beeinträchtigung zu minimieren, sollte der Abstand zwischen Baugrenze/Einfriedung und Grundstücksgrenze vergrößert werden. Des Weiteren sollte der Abschnitt (zusätzlich zur bereits vorgesehenen Eingrünung) durch eine Heckenpflanzung eingegrünt werden. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, ist die Anlage allseitig durch dichte, freiwachsende Hecken einzugrünen. Die Grünordnung ist dahingehend zu überarbeiten. Unter 1.3 wird die Folgenutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche festgelegt. Nach 8.1 und 8.2 sollen die Ausgleichsfläche am Rand der Anlage sowie die Anlagenfläche selbst als extensives Grünland entwickelt und gepflegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht auszuschließen ist, dass sich während der Nutzung als PV-Anlage ein ökologisch wertvoller Grünlandbestand auf der Fläche entwickelt, der ggf. unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG fällt. Dasselbe gilt für die Heckenpflanzungen. Nähere Hinweise hierzu finden sich in einem online verfügbaren Hinweisschreiben des StMB zur „bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (S. 22). Die Anlage liegt unweit eines Wolfsgebiets im Sinne des Schadensausgleichs. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der vorgesehenen Beweidung mit Schafen ein wolfsicherer Zaun sinnvoll wäre. Gleichzeitig ist die Durchgängigkeit für Klein- und	Anmerkung: Die Einfriedung und Baugrenze sind nicht nur in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, sondern überall in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze. Die Baugrenze wird zusätzlich um weitere 3 m nach innen versetzt, um ein problemloses Umfahren zu ermöglichen. Demnach ist mit den PV-Modulen ein Mindestabstand von 8 Metern zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Ein gänzlich Verstecken der Anlage ist oft nicht möglich, jedoch kann die Anlage durch die festgesetzte Eingrünung in den Landschaftsraum eingebunden werden. Erneuerbare Energien sind eine moderne Form der Landnutzung und können sogar als Weiterentwicklung/Bestandteil dieser betrachtet werden. Landschaftsbilder sind fortlaufend im Wandel. Erneuerbare Energien werden von vielen Menschen als positiv angesehen und auch die Gemeinde wird dadurch als zukunftsorientiert, fortschrittlich und vorausschauend wahrgenommen. Um die Attraktivität des Wanderweges nicht zu beeinträchtigen, wird entlang des Wanderweges die Eingrünung mit Heckenstrukturen ergänzt. Die Ausgleichsberechnung wird entsprechend angepasst. In den restlichen Randbereichen wird an den bisherigen Festsetzungen zur Eingrünung festgehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflicht zum Erhalt der Ausgleichsflächen entfällt grundsätzlich nach Rückbau der Anlage (Entfernung des Eingriffs). Es ist bekannt, dass für etwaige Folgenutzungen die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechts zu beachten sind: so u. a. z. B. Bestimmungen zum Schutz bestimmter Landschaftsteile gemäß Art. 16 BayNatSchG. An der Festsetzung 6. Einfriedung wird festgehalten. Der Verantwortungsbereich einer wolfsicheren Einzäunung im Zeitraum der Beweidung liegt beim jeweiligen Schäfer. Eine
---	--	--

	Mittelsäuger sicherzustellen. Es wird daher eine wolfsabweisende Bauausführung mit Untergrab- und Überkletterschutz empfohlen, da eine spätere Nachrüstung meist mit hohem Aufwand verbunden ist. Hierzu finden sich Hinweise in einem Schreiben des Umweltministeriums vom 2.2.24 („Wolfsabweisende Zäunung bei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“, online verfügbar im Energieatlas Bayern unter https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/themenplattform-photovoltaik/naturschutz). Unter 2.3.3.2 des Umweltberichts ist aufgeführt, dass das Mulchen innerhalb der Anlage unzulässig ist. Damit dies eine rechtliche Bindungswirkung entfaltet, ist eine entsprechende Formulierung unter 8.2 der Festsetzung zu ergänzen: „Sofern die Fläche nicht extensiv beweidet wird, ist sie ein bis zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli zu mähen und das Mahdgut von der Fläche abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.“ Hinsichtlich eines freiwilligen Monitorings auf der PV-Fläche (9.2 der Festsetzungen) wird darauf hingewiesen, dass die Sinnhaftigkeit einer solchen Festsetzung grundsätzlich in Frage gestellt wird. Es liegen zwar Studien vor, die das Vorkommen von Feldlerchen in PV-Anlagen nachweisen. Hierbei wird allerdings i. d. R. nicht zwischen Brutrevieren, Nahrungsgästen oder Überflug unterschieden. Aus artenschutzrechtlicher Perspektive ist die langfristige Funktion als Brutplatz relevant. Nach aktueller Studienlage ist eine langfristige Nutzung von PV-Anlagen als Brutreviere, die über die reine Reviertreue der bisherigen Brutpaare in den ersten Jahren nach Errichtung der Anlage hinausgeht, nicht zu erwarten. Insbesondere die hohe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einem Reihenabstand von weniger als 3 m machen dies sehr unwahrscheinlich. Das Monitoring ist daher mit großem Aufwand verbunden, das Eintreten des seitens des Anlagenbetreibers erhofften Ergebnisses wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Sofern an dem Monitoring-Programm festgehalten werden soll, die Methodik zu überarbeiten, da sie in der vorgesehenen Form aus fachlicher Sicht nicht geeignet ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Formulierung in den Festsetzungen ist daher hinsichtlich folgender Punkte zu überarbeiten: - Da es sich bei der Feldlerche um eine reviertreue Vogelart handelt, ist es möglich, dass die Anlage in den ersten Jahren trotz der ungünstigen Standortverhältnisse als Brutrevier genutzt wird. Um festzustellen, ob die Anlage auch langfristig, das heißt u.a. über die Lebensdauer eines Brutpaares hinaus, als Brutrevier angenommen wird, können erst Kartierungen aus frühestens dem 5. Kalenderjahr nach Baubeginn berücksichtigt werden. - Unter Monitoring ist eine langfristige Beobachtung zu verstehen. Ein einzelner Kartierzyklus ist nicht ausreichend. Die Kartierung ist in drei aufeinanderfolgenden Jahren zu wiederholen. - Somit kann frühestens 8 Jahre nach Baubeginn über die weitere Notwendigkeit der cef-Maßnahmen entschieden werden.	entsprechende Empfehlung wird in der Maßnahmenbeschreibung ergänzt. Der vorgeschlagene Passus wird in die Festsetzung 8.1 ergänzt. Die entsprechende Stelle der Begründung wird angepasst. Die Einschätzung zum freiwilligen Monitoring wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die aufgelisteten Hinweise werden wie folgt in der Formulierung zum freiwilligen Monitoring in der Festsetzung 9.2 berücksichtigt und in der Begründung unter 9.8 Artenschutz ergänzt. Es wird ergänzt, dass das freiwillige Monitoring in drei aufeinanderfolgenden Jahren ab dem fünften Kalenderjahr nach Baubeginn jeweils drei Begehungen umfasst. Es wird ergänzt, dass das freiwillige Monitoring in drei aufeinanderfolgenden Jahren ab dem fünften Kalenderjahr nach Baubeginn jeweils drei Begehungen umfasst.
--	---	--

	- Laut aktueller Formulierung ist vorgesehen, dass die Kartierung durch den Betreiber oder dessen beauftragten vorzunehmen ist. In der Festsetzung ist zu ergänzen, dass der Kartierer ausreichen qualifiziert sein muss und diese Qualifikation durch geeignete Referenzen gemeinsam mit dem Kartierbericht darzulegen hat. - Das Monitoring hat dem Methodenstandard nach Südbeck et al. 2005 (oder aktuellere Auflage) zu entsprechen. Die Termine und Tageszeiten sind einzuhalten. Es ist ein aussagekräftiger Bericht zu erstellen, der Datum und Uhrzeit, Witterungsbedingungen, sowie Ergebnisse der Kartierung (Brutzeitcode B) umfasst. - Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet nach Vorlage dieses Berichts darüber ob und in welchem Umfang die cef-Maßnahmen verringert werden können. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die cef-Maßnahmen zu erhalten. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. In den Festsatzungen sind keine näheren Angaben zu deren Ausgestaltung getroffen, erst im Vorhabens- und Erschließungsplan findet sich die Angabe, dass die eine zweireihige Pflanzung vorgesehen ist. Damit deine Hecke über eine reine Eingrünung hinaus auch einen Wert für den Naturhaushalt entfaltet, ist eine mindestens 3-reihige Ausführung erforderlich. Zudem ist es erforderlich, dass diese 3-reihige Ausführung auch in die Festsetzungen übernommen wird. Im Umweltbericht wurde ein erforderlicher Kompensationsbedarf von 64.513 WP ermittelt. Die Maßnahmen A1 und A2 reichen nicht aus, um diesen Bedarf vollständig zu decken. Es fehlen 393 Wertpunkte. Daher ist gemäß Umweltbericht vorgesehen, die für die Feldlerche erforderlichen cef-Flächen als Wertpunkte-Ausgleich anzurechnen. Hierbei ergeben sich folgende Probleme: - Sollen die cef-Flächen multifunktional auch als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung angerechnet werden, so sind dies auch in den Festsetzungen so zu erläutern. Es wäre sinnvoll, dies dann als Maßnahme A3 unter 8.1 aufzunehmen und ggf. auf 9.1 zu verweisen. - Es wären eigentlich nur weiter 393 Wertpunkte erforderlich. Da die gesamte Fläche von 3,5 ha angerechnet werden soll, entsteht eine erhebliche Überkompensation von über 100 %. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass solche überschüssigen Wertpunkte nicht für mögliche künftige Ausgleichsbedarfe der Gemeinde herangezogen werden können. Darüber hinaus sind diese Flächen für die Dauer des Eingriffes dinglich zu sichern. Gleichzeitig erfüllen Sie eine Funktion als cef-Fläche. Für den Fall, dass aufgrund entsprechender Monitoring-Ergebnisse (siehe oben) tatsächlich ein Teil des cef-Flächen entfallen könnte, wäre dies wiederum nicht möglich, da sie als Ausgleich gesichert wären. Es entstünde dann ggf. eine unnötige Belastung für den Vorhabensträger und die Gemeinde. - Es wird daher vorgeschlagen, lediglich einen Teil der cef-Fläche gleichzeitig als Kompensationsfläche heranzuziehen und entsprechend in der Festsetzung zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen. Das geht aus der getroffenen Formulierung hervor und muss nicht separat aufgeführt werden. In der Begründung wird es zur Klarstellung ergänzt. Der Hinweis zur Darlegung der Qualifikation wurde ergänzt. Ein Verweis auf den Methodenstandard nach Südbeck et al. 2005 wurde ergänzt. Die Formulierung beinhaltet bereits einen Verweis auf den Brutzeitcode B. Der Hinweis ist bereits in der Festsetzung 9.1 durch folgende Formulierung aufgenommen: „Die CEF-Flächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, sofern sie nicht infolge eines erfolgreichen freiwilligen Monitorings entsprechend Festsetzung 9.2 in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entfallen können.“ Mit dem neuen Hinweisschreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung vom 05.12.2024 wäre im vorliegenden Fall ein Ausgleich für den Naturhaushalt nicht mehr erforderlich. Die vorgesehenen Hecken sind für das Landschaftsbild erforderlich, also als reine Eingrünung. Wie in der Stellungnahme erwähnt, reicht dafür eine zweireihige Ausführung. An der Planung zur Hecke kann also festgehalten werden. Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Ausweitung der Eingrünung ändert sich die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis, dass der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann. Um die Attraktivität des Wanderweges nicht zu beeinträchtigen, wird entlang des Wanderweges die Eingrünung mit Heckenstrukturen ergänzt. Dadurch vergrößert sich die Ausgleichsfläche und der erforderliche Ausgleich kann auf internen Flächen erbracht werden. Die CEF-Flächen müssen nicht für die naturschutzfachliche Ausgleichsberechnung herangezogen werden und werden aus der Ausgleichsbilanzierung gestrichen.
--	---	---

	- Alternativ wird Folgendes vorgeschlagen: Wie weiter oben ausgeführt, sind insbesondere entlang des Wanderwegs weitere Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Durch eine entsprechende Umplanung mit Ausweitung der Heckenpflanzungen scheint es daher möglich, die noch fehlenden 393 Wertpunkte ebenfalls im Randbereich der Anlage zu erbringen. Eine externe Ausgleichsfläche und eine damit einhergehende dingliche Sicherung wäre dann nicht erforderlich. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass unter 2.3.3.3 des Umweltberichts bei der Flächenangabe zu den cef-Ausgleichsflächen jeweils eine 0 fehlt, es muss jeweils „17.500“ anstatt „17.50“ heißen. Mit der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 2.12.24 und den darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität besteht Einverständnis. Unter 9.1 sind Festsetzungen zu den cef-Maßnahmen und deren rechtzeitige Herstellung getroffen. Es ist allerdings zu ergänzen, dass die Herstellung der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn anzuzeigen ist. Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass die cef-Flächen für die Dauer des Eingriffs zu erhalten sind, sofern sie nicht infolge eines erfolgreichen freiwilligen Monitorings entsprechend 9.2 in Absprache mit der UNB entfallen können. Die dauerhafte Sicherung der Flächen ist durch Vorlage entsprechender Verträge o. ä. nachzuweisen. Unter 3.2 der Begründung mit Umweltbericht steht, die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sei an die UNB des Landkreises Bayreuth zu melden. Dies ist zu korrigieren und zu „Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“ zu ändern. Es wird gebeten, die Unterlagen entsprechend der Anmerkungen zu überarbeiten. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zu Artenschutz und zur Kompensationsermittlung.	Die Flächenangaben waren korrekt, die zweite „0“ ist lediglich in die nächste Zeile gerutscht. Die entsprechende Tabellenzeilen sind jedoch hinfällig (s. oben) und werden gestrichen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Einverständnis besteht. Unter 9.1 wird Folgendes ergänzt: - „Die Herstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn anzuzeigen.“ - „Die CEF-Flächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, sofern sie nicht infolge eines erfolgreichen freiwilligen Monitorings entsprechend Festsetzung 9.2 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entfallen können.“ In den Umweltbericht unter 2.3.4 wird außerdem folgender Passus ergänzt: „Die dauerhafte Sicherung der Flächen ist durch Vorlage entsprechender Verträge o. ä. nachzuweisen.“ Die Angabe „Landkreis Bayreuth“ wird gestrichen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden wie aufgeführt überarbeitet. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
--	--	--

1.5 LRA Neustadt a.d. Waldnaab SG44 Technische Sachbearbeitung BBP 07.03.2025	„(...) Stellungnahme zur bauordnungsrechtlichen Beurteilung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Roschau“: Hinweis: Bei den geplanten Pflegewegen sollten entsprechende Umfahrten, Angriffswege z.B. für die Feuerwehr oder Wirtschaftswege mit entsprechenden Radien berücksichtigt werden; sh. hierzu auch Fachinformation für die Feuerwehren „Brandschutz an Photovoltaikanlagen im Freigelände – sog. Solarparks“. Auf eine entsprechende Tonnage für Versorgungsfahrzeuge oder Feuerwehr mit entsprechend vorzusehenden Radien, Ausweichstellen ist hinzuweisen Zeichnerische und textliche Festsetzungen Allseitige maßliche Fixierung der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen B. Festsetzungen 2. Maß der baulichen Nutzung 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die max. zulässige Höhe der Gebäude sollte ergänzend auf das „natürlich vorhandene Gelände“ bezogen werden. Bei Flachdächern sollte die max. zul. Höhe als OK Attika definiert werden. 4. Gestaltung baulicher Anlagen 4.1 Dachausbildung Die max. zulässigen Dachüberstände an First und Traufe sollten festgesetzt werden. 4.3 Werbeanlagen Die max. zulässige Höhe sollte im Bezug auf das natürlich vorhandene Gelände angegeben werden. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen sollte im Außenbereich nicht zugelassen werden.	Anmerkung: Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Maßketten ergänzt, aus denen der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen hervorgehen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst und das natürliche vorhandene Gelände als unterer Bezugspunkt ergänzt. Der obere Bezugspunkt „Oberkante Gebäude“ wird um den Zusatz „bzw. Oberkante Attika“ ergänzt. Den Anregungen zur Festsetzung von zulässigen Dachüberständen an First und Traufe wird nicht gefolgt. Bei den zulässigen Technikgebäuden handelt es sich in der Regel um Standardbauteile, die bereits ein Dach mitbringen. Da es sich nicht um einzelne Gebäude in der freien Landschaft handelt, sondern um technische Anlagen, die der PV-Anlage zugeordnet werden, wird die Festsetzung zulässiger Dachüberstände als nicht erforderlich, nicht zielführend und nicht städtebaulich notwendig erachtet. Bei den Werbeanlagen handelt es sich um Schilder, die am Zaun befestigt werden. Eine Höhenfestsetzung ist demnach nicht nötig, da der Zaun auf eine Höhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante beschränkt ist. Festsetzung 10.1 schließt bereits eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage aus. Zur Konkretisierung wird der letzte Satz unter 4.3 Werbeanlagen wie folgt korrigiert:
--	---	--

	6. Einfriedungen Die Zaunhöhe sollte auf 2,00 m begrenzt werden. Zäune müssen sicher und ungefährlich sein (s. hierzu auch Art. 3 BayBO – Allgemeine Anforderungen). Die Ausführung von Stacheldraht ist grundsätzlich auszuschließen. 7. Boden-/Grundwasserschutz 7.2 Bodenbefestigungen sickerfähig Die Ausführung sollte insgesamt näher beschrieben werden. Begründung mit Umweltbericht 9. Begründung der Festsetzungen aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht 9.2 Baugrenzen, Abstandsflächen Umfahrungen und Einzäunungen sollten innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. 9.5 Einfriedungen Die Zaunhöhe sollte auf 2,00 m begrenzt werden. Zäune müssen sicher und ungefährlich sein (s. hierzu auch Art. 3 BayBO – Allgemeine Anforderungen). Die Ausführung von Stacheldraht ist grundsätzlich auszuschließen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte bestehen von Seiten des Sachgebietes 44 – Bauordnung – keine weiteren Einwände."	„Fahnenmasten, elektrische Wechselwerbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.“ An der festgesetzten Zaunhöhe wird aus sicherheitstechnischen Gründen festgehalten. Die Ausführung von Stacheldraht wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern ist als Übersteigenschutz, oben auf der Zaunanlage zugelassen. Die Anlagen sind mit Übersteigenschutz zulässig, was einer diebstahlhemmenden Maßnahme entspricht. Eine Verletzungsgefahr ist nicht ersichtlich. Dazu müsste man aktiv den Zaun überklettern, was grundsätzlich nicht rechtens ist. Die Festsetzung wird um den Passus „(z. B. als Schotterrassen)“ ergänzt. Zäune und Zufahrten stellen Nebenanlagen dar und können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. An der festgesetzten Zaunhöhe wird aus sicherheitstechnischen Gründen festgehalten. Die Ausführung von Stacheldraht wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern ist als Übersteigenschutz, oben auf der Zaunanlage zugelassen. Die Anlagen sind mit Übersteigenschutz zulässig, was einer diebstahlhemmenden Maßnahme entspricht. Eine Verletzungsgefahr ist nicht ersichtlich. Dazu müsste man aktiv den Zaun überklettern, was grundsätzlich nicht rechtens ist. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
--	--	--

2 Regierung der Oberpfalz SG 24 Höhere Landesplanung 20.03.2025	„(...)“ ☒ Keine Bedenken Die ergänzte Auseinandersetzung mit Standortalternativen in der Begründung zur FNP-Änderung wird begrüßt. Für zukünftige Planungen wird die Erstellung eines gemeindlichen Steuerungskonzepts empfohlen. Hinweise zur voraussichtlichen Eignung von Flächen bietet der Energie-Atlas Bayern in der PV-Freiflächenkulisse: https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/pv-freiflaechenkulisse ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG) – bevorzugt auf digitalem Weg an folgende E-Mail-Adresse: rauminformation@reg-opf.bayern.de“	Anmerkung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ergänzte Auseinandersetzung mit Standortalternativen begrüßt wird. Der Hinweis zur Erstellung eines gemeindlichen Standortkonzeptes wird an die Verwaltung weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen und an die Verwaltung weitergegeben. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
3 Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach 19.03.2025	„(...)“ gegen den vorgelegten Bebauungsplan / Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.02.2025 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.“	Anmerkung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen bestehen. Wird zur Kenntnis genommen und an die Verwaltung weitergegeben. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

4 Wasserwirtschaftsamt Weiden 11.03.2025	„(...) Sie beteiligen uns zu o.g. Bauleitplanung, zu welcher wir mit Schreiben Nr. 2-4620NEW/TI-14301/2023 vom 09.05.2023 ausführlich Stellung genommen haben. Zum aktuellen Planungsstand teilen wir mit, dass unter weiterer Beachtung unserer damaligen Ausführungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen.“	Anmerkung: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Einwände wurden entsprechend behandelt und eingearbeitet. Es besteht kein weiterer Änderungsbedarf. Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter weiterer Beachtung der damaligen Ausführungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth-Weiden 25.03.2025	BBP „(...)“ ☒ Sonstige fachliche Informationen oder Empfehlungen aus der eignen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Gemeinden sind in unseren Augen mit ihrer planerischen Hoheit gehalten, Einfluss auf die Verwertung des Faktors Boden zu nehmen. So sind als mögliche Freiflächen PV-Standorte vorrangig Dachflächen, bereits versiegelte oder brachliegende Flächen zu nutzen (siehe auch Grundsatz Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.3). Erst wenn solche Flächen nicht oder in nicht ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu prüfen. Dies wurde bereits in unserer Stellungnahme im FLNPL erläutert. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Zäune oder Hecken sind mind. 0,5 m von der Weggrenze zurückzusetzen.	Zu BBP Anmerkung: Die grundsätzlichen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen prinzipielle Forderungen zum Umgang mit Freiflächen-PV-Anlagen dar, die auf politischer Ebene umzusetzen sind und sich nicht direkt auf die konkrete Planung beziehen. Die Zufahrten zu angrenzenden Flächen werden nicht eingeschränkt und bleiben gewährleistet. Die Einfriedung wird in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze errichtet. Die erste Heckenreihe wird in einem Abstand von 2,50 m zur Grundstücksfläche (s. Pflanzschema) gepflanzt.

	Es ist vertraglich festzulegen, dass nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung die ursprüngliche Bewirtschaftung der Fläche wieder aufgenommen werden muss. Dabei handelt es sich laut den Hinweisen des StMI (Punkt 1.8) eben nicht um eine Folgenutzung Landwirtschaft, sondern um die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden. <u>Grenzabstände (Zaun, Anpflanzungen)</u> Der Zaun der Freiflächen-PV-Anlage soll soweit innerhalb der überplanten Fläche errichtet werden, dass die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bis an deren Grenze hin möglich ist (bei der Bewirtschaftung ist ein Sicherheitsabstand zum Zaun einzuhalten bzw. eine Bearbeitung bis an den Zaun ist technisch nicht möglich). Übliche Praxis ist ein Grenzabstand von 0,75 m. Dies gilt auch entlang von landwirtschaftlich genutzten Feldwegen. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 - 50) zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um Mindestabstände handelt, die nur durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Hecke keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen hat. Bei einer Beweidung mit landw. Nutztieren verweisen wir auf die Notwendigkeit eines wolfsichereren Zauns. <u>Bodenschutz - schädliche Bodenveränderungen (Eintrag Zink, Verdichtungen)</u> - Durch Korrosion von Ständerelementen kann es zu erhöhten Einträgen von Zink in den Boden kommen. Vorsorglich wird empfohlen Aufständierungen ohne zinkhaltige Elemente zu verwenden. - Es ist bereits beim Bau darauf zu achten, dass dieser bodenschonend ausgeführt wird (§ 202 BauGB, Schutz von Mutterboden). Insbesondere Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um die Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (Bundes-Bodenschutzgesetz).	Der Bebauungsplan beinhaltet bereits eine Festsetzung zum Rückbau und den landwirtschaftlichen Status der Fläche nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage. Weitere Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits folgenden textlichen Hinweis: "Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden." Die Einfriedung wird in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze errichtet. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bis an deren Grenze hin ist gewährleistet. Die geltenden Regelungen zu Grenzabstände von Pflanzungen Art. 47-50 sind im Pflanzschema berücksichtigt und somit eingehalten. Es sind außerdem Pflegemaßnahmen der Heckenstrukturen festgesetzt. Der Verantwortungsbereich einer wolfsichereren Einzäunung im Zeitraum der Beweidung liegt beim jeweiligen Schäfer. Eine entsprechende Empfehlung wird in der Maßnahmenbeschreibung ergänzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund von Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes bereits die Festsetzung 7.6 aufgenommen, die den Zink-Eintrag in den Boden verhindern soll, indem bei Gründung im Grundwasserbereich auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten ist oder geeignete Beschichtungen zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden sind. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine weiteren Einwände geäußert. Der Bebauungsplan enthält bereits in der Festsetzung 7.1 sowie im textlichen Hinweis Nr. 4 Vorgaben zum Bodenschutz und fachgerechten Umgang. Vorhandene gesetzliche Regelungen sind grundsätzlich einzuhalten.
--	---	---

	Laut Hinweisen des StMI ist auf einen fachgerechten Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu achten (1. 9., bb)). So ist beispielhaft um Verdichtungen vorzubeugen, das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen zu befahren. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und dennoch zwingend durchzuführenden Arbeiten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Beispielsweise die Anlage von Baustraßen und das Verwenden von Maschinen mit geringem Bodendruck und großer Reifenaufgefläche. <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> • Mit Beschluss des Bayerischen Landtags vom 23.09.2020 (Drs. 18/10017) sollen Ausgleichsflächen im Regelfall innerhalb der Anlage realisiert werden und außerhalb der Anlage keine weiteren Flächen herangezogen werden. • Zur Schonung der Agrarstruktur sind externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (piK) umzusetzen. Auf den extensivierten ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist Kalk alle vier Jahre als bodenstabilisierendes Substrat aufzubringen, um einer dauerhaften Degenerierung des Bodens entgegenzuwirken. Dabei sollte die Fläche vor der Umnutzung durch den Ringwart des Erzeugerrings f. landwirtschaftliche Qualitätsprodukte e. V.; www.er-opf.de beprobt und der Boden auf den pH-Wert untersucht und dokumentiert werden. Die Beprobung ist alle vier Jahre durchzuführen und ggf. eine Erhaltungskalkung durchzuführen. Dies ist durch den Betreiber zu überwachen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Planung ☐ mit folgender Auflage zugestimmt ☒ nicht zugestimmt. Stellungnahme des Bereichs Forsten In unmittelbarer Nähe der für den Solarpark Roschau vorgesehenen Fläche befindet sich Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 Absatz 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Dabei handelt es sich um Privatwald auf den FINr. 48/0 und 51/0 Gmkg. Roschau. Der Wald befindet sich im Nordosten der Solarpark-FINr. 38/0 auf FINr. 48/0 sowie im Norden des östlichen Teils der Solarpark-FINr. 55/0 auf FINr. 48/0 und 51/0 Gmkg. Roschau.	Die externen Ausgleichsflächen sind für den artenschutzrechtlichen Ausgleich notwendig und können nicht entfallen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzungsmöglichkeit der externen CEF-Maßnahme hängt u. a. von der Flächenverfügbarkeit und der mit den Landwirten abgestimmten Nutzungsformen ab. Die vorgesehene Entwicklung von Blühstreifen entspricht jedoch den „Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen“ gem. der Arbeitshilfe Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann eine Kalkung der Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht aus folgenden Gründen nicht befürwortet werden: Bei einer extensiven Nutzung ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Boden-pH-Wertes bzw. einer Degenerierung zu rechnen. Die Notwendigkeit einer Erhaltungskalkung wird in Frage gestellt. Sollte es wider Erwarten doch zu einer Bodenversauerung kommen, kann nach Ende der Betriebszeit der PV-Anlage, vor Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung durch eine Erhaltungskalkung entgegengewirkt werden. Für diesen Fall benötigt es jedoch keine gesonderte Festsetzung. Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt grundsätzlich eine Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Belangen der Energiewende. Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

	Ausgleichsmaßnahmen im Wald sind nicht geplant. Der Waldrand zum Solarpark besteht aus Altbäumen der Arten Eiche, Zitterpappel, Kiefer und wenige Birken und Fichten. Die Bäume sind bis zu ca. 30 m hoch, grundsätzlich sind auch Baumhöhen über 30 m möglich. Zwischen dem Waldrand und FINr. 38/0 befindet sich ein unbefestigter Erdweg, der in den geschotterten Irler Weg einmündet. Der Irler Weg führt unter anderem im Norden der Solarpark-Fl.Nr. 55/0 entlang. Die Bäume am Waldrand reichen mit ihren Kronen über die Wege und teilweise darüber hinaus in die geplante Solarparkfläche hinein. Teilweise sind sie Richtung Solarparkfläche geneigt. In manchen Kronen, insbesondere bei Zitterpappel und auch Eiche, befinden sich Totäste. Einzelne Zitterpappeln weisen Fäule und weitere Absterbeprozesse auf. Es gibt auch einzelne abgestorbene Bäume. Ein Teil der Bäume weist Spechthöhlen auf. Der Waldrand aus Altbäumen besitzt naturschutzfachlichen Wert. Bäume mit Spechthöhlen dürfen ohne Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde nicht entfernt werden. Für Privatwald besteht nach Art. 14 Absatz 1 BayWaldG die Pflicht zur sachgemäßen Waldwirtschaft. Diese darf durch den Solarpark nicht unnötig erschwert werden. Zum Wald hin ist ein 5 m breiter Streifen Extensivgrünland geplant bei FINr. 55/0 mit Hecke. Direkt anschließend folgt der geplante Zaun. An einigen Stellen rücken die Solarpaneele bis auf ca. 10 m an den Waldrand heran. Zaun und einige Paneele liegen damit im potenziellen Fallbereich der Randbäume. (Die Darstellung der Modulreihen ist laut Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Solarpark Roschau vom 13.02.2025 schematisch, der genaue Standort nicht verbindlich - die Darstellung wurde dennoch für die oben angeführte Abstandseinschätzung als Anhaltspunkt herangezogen.) Der Bau von Zaun und Modulreihen im potenziellen Fallbereich erhöht den Verkehrssicherungsaufwand für den Waldbesitzer. Es entsteht ein erhöhter Kontrollaufwand und Fällmaßnahmen werden erschwert. Die einseitigen Kronen und die teilweise Neigung zur Solarparkfläche hin machen Fällarbeiten schwierig und aufwendig. Bei Sturmlagen entstehen Gefährdungen durch herumfliegende Äste, Astteile, Zapfen etc., die deutlich weiter als 30 m reichen können. Im Zusammenhang mit PV-Anlagen ist außerdem die mögliche Beeinträchtigung aufgrund von Verschmutzung durch Pollenflug anzumerken. Um forstwirtschaftliche Beeinträchtigungen abzumildern und Konflikte für die Zukunft zu vermeiden, sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden: - Ein größerer Abstand zwischen baulichen Anlagen und dem Waldrand (empfohlen; 25 m, besser 30 m). - Inkennntnissetzung der angrenzenden Waldbesitzer über die mit dem Bau und Betrieb der Anlage möglichen verbundenen Beeinträchtigungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung des Zustandes des Waldrandes wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Es werden Haftungsfreistellungserklärungen für angrenzende Waldeigentümer ausgestellt. Wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zum Waldrand von ca. 10 m wird beibehalten. Es werden Haftungsfreistellungserklärungen für angrenzende Waldeigentümer ausgestellt. Wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Es werden Haftungsfreistellungserklärungen für angrenzenden Waldeigentümer (Fl.-Nr. 48 und 51, Gemarkung Roschau) ausgestellt. Außerdem wird der textliche Hinweis Nr. 6 wie folgt überarbeitet: „Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden
--	--	--

	- Haftungsverzichtserklärung durch die PV-Anlagenbetreiber zu Gunsten der angrenzenden Waldbesitzer und deren Rechtsnachfolger für Schaden an der Anlage durch umstürzende Bäume und Baumteile, herumfliegende Äste, Zweige, Zapfen und Pollen ohne Entfernungsgrenze - auch im Rahmen von sachgemäßer Baumfällung, ohne grob fahrlässige Gefährdung von Anlagen oder Anlagenteile. - Erhalt der Zugänglichkeit der Waldflächen auch während der Bauphase, Wiederherstellung von ggf. im Rahmen der Bauphase beschädigten Wegen etc. Wir empfehlen die Aufnahme von Bestimmungen in Bezug auf die Forstwirtschaft in den Bebauungsplan, wie Haftungsverzichtserklärung, entschädigungslose Hinnahme von Emissionen aus dem Wald, Duldung forstwirtschaftlicher Nutzung und Verzicht auf das Umwälzen von Reinigungskosten auf die Waldbesitzer durch die Betreiber.“ FNP „(...)“ ☒ Sonstige fachliche Informationen oder Empfehlungen aus der eignen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013). Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen deren Aufwuchs für die energetische Verwertung in Biogasanlagen oder als Futterflächen bei den Milchviehhaltern dient ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen, die durch die Überplanung noch verstärkt wird. Teil B III 2.1 ff des Regionalplanes Region Oberpfalz Nord wird nicht entsprechend berücksichtigt. (... Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sowie die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung). § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde nicht umgesetzt	landwirt- oder forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.“ Die Zugänglichkeit der Waldflächen bleibt jederzeit bestehen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen textlichen Hinweis, dass Schäden an Flurwegen, die im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der PV-Anlage entstehen durch den Betreiber zu beseitigen sind. Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Der Hinweis auf das Ziel der Bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken, wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwandlung guter landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen, diese wird jedoch als unvermeidbar angesehen, um zur Erreichung der Ausbauziele für erneuerbare Energien beitragen zu können. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Das Bundesland Bayern hat außerdem am 07. März 2017 mit der Verordnung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erlassen, dass Photovoltaikanlagen auf Acker- und Grünland in einem benachteiligten Gebiet gefördert werden. Das Gemeindegebiet Theisseeil fällt vollständig in diese Förderkulisse. Dabei ist anzumerken, dass die Photovoltaik eine vergleichsweise flächensparende Form der erneuerbaren Energien, vor allem im Vergleich zu Biogasanlagen darstellt. So ist der hektarbezogene Energieertrag im
--	--	---

	<u>Agrarstrukturelle Belange:</u> Die Planung betrifft 9 ha landw. genutzte Fläche (LF). Die erforderlichen Ausgleichsflächen belaufen sich auf 3,5 ha LF. Im Umkreis befinden sich aktive Landwirte mit und ohne Tierhaltung. Für deren Entwicklungsfähigkeit sind deshalb ausreichende Flächenverfügbarkeit notwendig. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen Boden von mittlerer Bonität und sollte weiterhin der Landwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächenfotovoltaikanlagen erachtet das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth - Weiden/OPf., dass sich die Kommune bei ihren Planungen bemühen, Alternativstandorte für PV-Anlagen zu finden. Dies wären potenziell alle Dächer von Gewerbe und Privathaushalten. Dies sollte auch als Auflage in den Bebauungsplan. Eine Möglichkeit wäre die Installation von Agri-PV-Anlagen. Agri-PV-Anlagen können zu einer effizienteren Nutzung von landw. Anbauflächen beitragen: Die Flächen können sowohl landwirtschaftlich als auch für die Stromerzeugung genutzt werden. Ab dem Jahre 2023 hat der Gesetzgeber für Agri-PV Änderungen erlassen. So auch bei der Vergütung. Die Beweidung von Solarparks wird grundsätzlich befürwortet. Es muss aber sichergestellt sein, dass eine wolfsichere Zäunung, mit zusätzlichem Überkletterschutz mit einer Elektrolitze oben am Zaun, besteht. Photovoltaikmodule werden in der Regel mittels verzinkter Stahlprofile im Boden verankert. Von diesen Berührungsflächen der Stahlprofile kann Zink in erhöhten Mengen über Korrosionsprozesse in den Boden gelangen. Aber auch die oberirdisch verbleibenden Stahlprofile können Korrosionsprozessen ausgesetzt sein. In der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen (in der durchwurzelbaren Bodenschicht) u.a. ein Vorsorgewert für Zink genannt. Wir begrüßen nach der Nutzung der PV-Anlage den Rückbau eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Pkt. 2.2.15).	Vergleich zum Anbau von Energiepflanzen ca. 30x größer. In Deutschland wird aktuell ca. 30% der gesamten Ackerfläche für den Anbau von Energiepflanzen genutzt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu vermeiden, da ausreichend große versiegelte Flächen oder Konversionsflächen nicht zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage die Fläche wieder in ihren Urzustand zurückzusetzen ist. Die Nachfolgenutzung ist wieder landwirtschaftliche Fläche. Wird zur Kenntnis genommen, s. Erläuterung darüber. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen prinzipielle Forderungen zum Umgang mit Freiflächen-PV-Anlagen dar, die auf politischer Ebene umzusetzen sind und sich nicht direkt auf die konkrete Planung beziehen. Der Hinweis auf die Installation von Agri-PV-Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat keinen Zwang zur Planung von Agri-PV-Anlagen ausgesprochen. Deshalb kann der Vorhabenträger als privatwirtschaftlicher Investor das Nutzungskonzept frei wählen. Der Verantwortungsbereich einer wolfsicheren Einzäunung im Zeitraum der Beweidung liegt beim jeweiligen Schäfer. Eine entsprechende Empfehlung wird bereits in der Maßnahmenbeschreibung auf Ebene des Bebauungsplans ergänzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund von Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes bereits die Festsetzung 7.6 aufgenommen, die den Zink-Eintrag in den Boden verhindern soll, indem bei Gründung im Grundwasserbereich auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten ist oder geeignete Beschichtungen zur Minimierung von Auswaschungen zur verwenden sind. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine weiteren Einwände geäußert.
--	---	--

	Fachliche Leitlinie zur Nutzung der Sonnenenergie im ländlichen Raum • Vorrang der Nutzung von Dachflächen, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen möglichst gering zu halten. • Netzentlastung durch Steigerung des Eigenverbrauchs bei PV-Strom in Verbindung mit Dachflächen • Nutzung von Dachflächen auch zur Warmwassergewinnung • Landwirtschaftliche Fläche wird verstärkt gebraucht für folgende Zwecke: - Steigerung des Ökolandbaus mit geringerer Produktivität je ha Fläche - Steigerung des Anteils von Flächen für Biodiversität - Steigerung des Flächenbedarfs durch Verschärfung der Dünge-VO - Steigerung des Anbaus von Eiweißpflanzen, um Soja-Importe aus Südamerika zu verringern • Ausgleichsflächen für PV-Flächen sind ausschließlich durch PIK-Maßnahmen zu kompensieren, um den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen möglichst gering zu halten. • Nach Beendigung der energetischen Nutzung sind auch die Ausgleichsflächen wieder in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zurückzuführen • Keine Solarflächen auf Feldern mit guter natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Keine Solarflächen in Gemeinden mit Biogasanlagen, die bereits Flächen zur Erzeugung von Strom aus organischer Substanz beanspruchen. • PV-Flächen auf Feldern sind ökologisch wertvoll auszugestalten (Blühstreifen..) Feldwege dürfen nicht umgewidmet werden und müssen der Land- u. Forstwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Vorhandene Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB § 15 Abs. 3 BNatSchG entsprechend. Demnach ist dabei im Wesentlichen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, d. h. landwirtschaftlich besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.	Die aufgelisteten fachlichen Leitlinien zur Nutzung der Sonnenenergie im ländlichen Raum werden zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen. Eine Umwidmung bestehender Feldwege ist nicht vorgesehen. Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Es wird folgender textlicher Hinweis auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen: „Vorhandene Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Sollte es zu Beschädigungen im Rahmen der Bauphase, des Betriebes oder des Abbaus kommen, sind die Drainagen wiederherzustellen.“ Die externen Ausgleichsflächen sind für den artenschutzrechtlichen Ausgleich notwendig und können nicht entfallen. Der Hinweis zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.
--	--	---

	☒ Dem wird bei der vorgelegten Planung nicht entsprochen ☒ Nach § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 9 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) wurden bei der Planung die agrarstrukturellen Belange bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gering berücksichtigt. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht werden produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) nach § 9 BayKompV dieser Anforderung besonders gut gerecht. Infolge der Auswirkungen des Klimawandels wird der Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfläche immer elementarer. Regionale Herkunft und Versorgungssicherheit von Lebensmitteln haben besonders seit Beginn der Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen. Eine vielfältig strukturierte, standortgerechte, nachhaltig erzeugende und leistungsfähige Landwirtschaft versorgt die hiesige Bevölkerung mit regionalen, hochwertigen Nahrungsmitteln und Rohstoffen und unterstützt den Erhalt unserer Kulturlandschaft. Ziel der Landwirtschaftsverwaltung ist es, den Flächenverlust für unsere landwirtschaftlichen Betriebe zu reduzieren und für die zukünftige Ernährungssicherung zu erhalten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich, der zukünftige Produktionsmöglichkeiten nicht gänzlich ausschließt ist dabei zielführend.“ ☒ Straßenbegleitflächen wurden nicht ökologisch aufgewertet (s. Aktionsplan d. BayStMB) ☒ Ein ökologisch, agrarstrukturell und forstlich abgestimmtes Kompensationskonzept oder Flächenmanagement fehlen. ☒ Ausgleichmaßnahmen im Wald (Waldumbau) fehlen ☒ Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) fehlen ☒ Kombination von Naturschutz und Landwirtschaft (Lerchenfenster, Verbot von Unkrautbekämpfungsmaßnahmen, Fledermausplätze in Scheunen usw.) Ein Ausgleich ist u. E. nicht notwendig und verweisen auf die „Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 05.12.2024	Der Hinweis auf produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzungsmöglichkeit der externen CEF-Maßnahme hängt u. a. von der Flächenverfügbarkeit und der mit den Landwirten abgestimmten Nutzungsformen ab. Die vorgesehene Entwicklung von Blühstreifen entspricht jedoch den „Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen“ gem. der Arbeitshilfe Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK). Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen (s. o. für weitere Ausführungen). Der zusätzliche Flächenverlust durch die Herstellung der CEF-Maßnahmen auf externen Flächen ergibt sich aus dem verbindlich einzuhaltenden Artenschutzrecht. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage die Fläche wieder in ihren Urzustand zurückzusetzen ist. Die Nachfolgenutzung ist wieder landwirtschaftliche Fläche. Die Planung beinhaltet keine Straßenbegleitflächen. Die externen Ausgleichsflächen haben das Ziel geeignete Habitatstrukturen für die Feldlerche zu schaffen. Dies ist nicht im Wald möglich, deswegen scheiden Ausgleichsmaßnahmen im Wald aus. Gleiches gilt für die beispielhaft genannten Fledermausplätze in Scheunen. Die eingeplanten Maßnahmen entsprechen der „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz. Die vorgesehene Entwicklung von Blühstreifen entspricht wie bereits erwähnt den „Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen“ gem. der Arbeitshilfe Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK). Der Hinweis auf das Schreiben des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Danach muss der Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild jedoch getrennt betrachtet werden. Für das Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen, also eine Randeingrünung unumgänglich. Gleiches gilt für Maßnahmen, die aus dem Artenschutzrecht hervorgehen. Diese sind unabhängig vom genannten Hinweisschreiben zu erbringen.
--	--	---

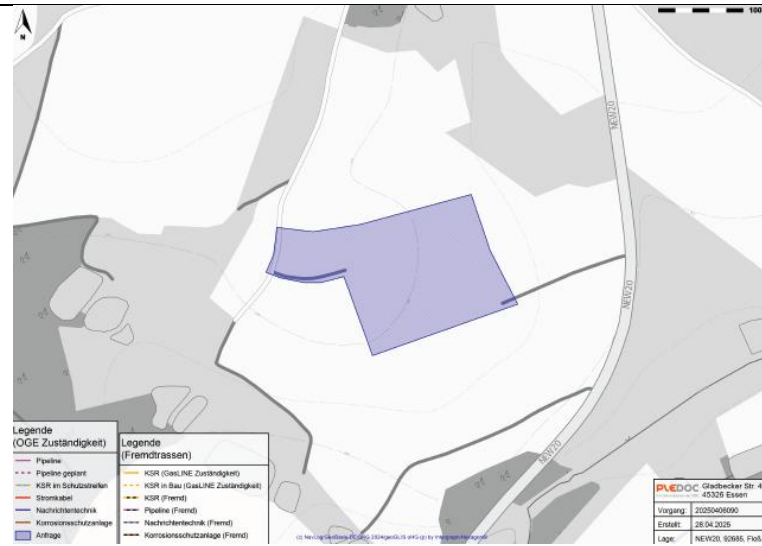
	<u>Generelle Anmerkung:</u> Wir bedauern es, dass bei einem derartigen Fokus auf landwirtschaftliche Belange durch den Vorhabenträger keine frühzeitige Einbindung des SG60 in die Planung erfolgte und wohl auch an anderer Stelle kein landwirtschaftlicher Fachverstand hinzugezogen wurde. Bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Neugestaltung von Feldstücken und der Verhandlung von Tauschgrundstücken, ist landwirtschaftlicher Fach- und Sachverstand beizuziehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Planung ☐ mit folgender Auflage zugestimmt ☒ nicht zugestimmt. Stellungnahme des Bereichs Forsten In unmittelbarer Nähe der für den Solarpark Roschau vorgesehenen Fläche befindet sich Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 Absatz 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Dabei handelt es sich um Privatwald auf den FINr. 48/0 und 51/0 Gmkg. Roschau. Der Wald befindet sich im Nordosten der Solarpark-FINr. 38/0 auf FINr. 48/0 sowie im Norden des östlichen Teils der Solarpark-FINr. 55/0 auf FINr.48/0 und 51/0 Gmkg. Roschau. Ausgleichsmaßnahmen im Wald sind nicht geplant. Der Waldrand zum Solarpark besteht aus Altbäumen der Arten Eiche, Zitterpappel, Kiefer und wenige Birken und Fichten. Die Bäume sind bis zu ca. 30 m hoch, grundsätzlich sind auch Baumhöhen über 30 m möglich. Zwischen dem Waldrand und FINr. 38/0 befindet sich ein unbefestigter Erdweg, der in den geschotterten Irler Weg einmündet. Der Irler Weg führt unter anderem im Norden der Solarpark-FINr. 55/0 entlang. Die Bäume am Waldrand reichen mit ihren Kronen über die Wege und teilweise darüber hinaus in die geplante Solarparkfläche hinein. Teilweise sind sie Richtung Solarparkfläche geneigt. In manchen Kronen, insbesondere bei Zitterpappel und auch Eiche, befinden sich Totäste. Einzelne Zitterpappeln weisen Faule und weitere Absterbeprozesse auf. Es gibt auch einzelne abgestorbene Bäume. Ein Teil der Bäume weist Spechthöhlen auf. Der Waldrand aus Altbäumen besitzt naturschutzfachlichen Wert. Bäume mit Spechthöhlen dürfen ohne Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde nicht entfernt werden. Für Privatwald besteht nach Art. 14 Absatz 1 BayWaldG die Pflicht zur sachgemäßen Waldwirtschaft. Diese darf durch den Solarpark nicht unnötig erschwert werden. Zum Wald hin ist ein 5 m breiter Streifen Extensivgrünland geplant, bei FINr. 55/0 mit Hecke. Direkt anschließend folgt der geplante Zaun. An einigen Stellen rücken die Solarpaneele bis auf ca. 10 m an den Waldrand heran. Zaun und einige Paneele liegen damit im potenziellen Fallbereich der Randbäume. (Die Darstellung der Modulreihen ist laut „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. Es ging jeweils zum FNP und BBP folgende Stellungnahme ein: „Gegen diese Planungen bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände. Ausgleichsmaßnahmen finden nicht im Wald statt.“ Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung des Zustandes des Waldrandes wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

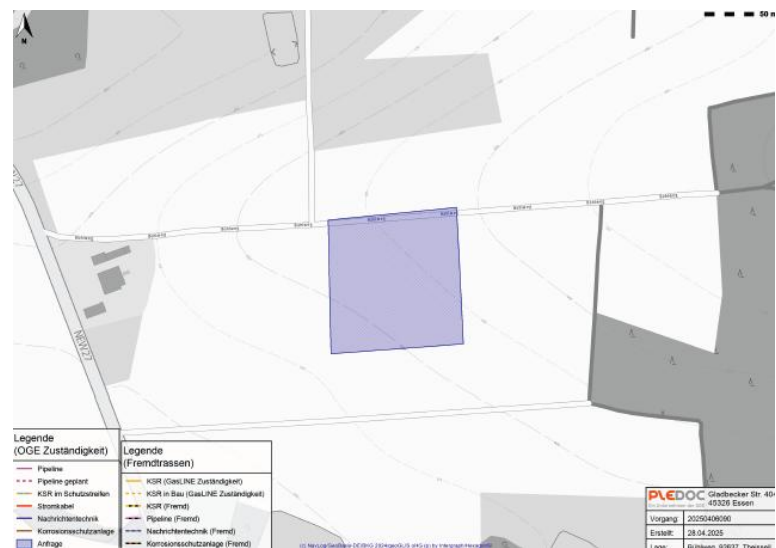
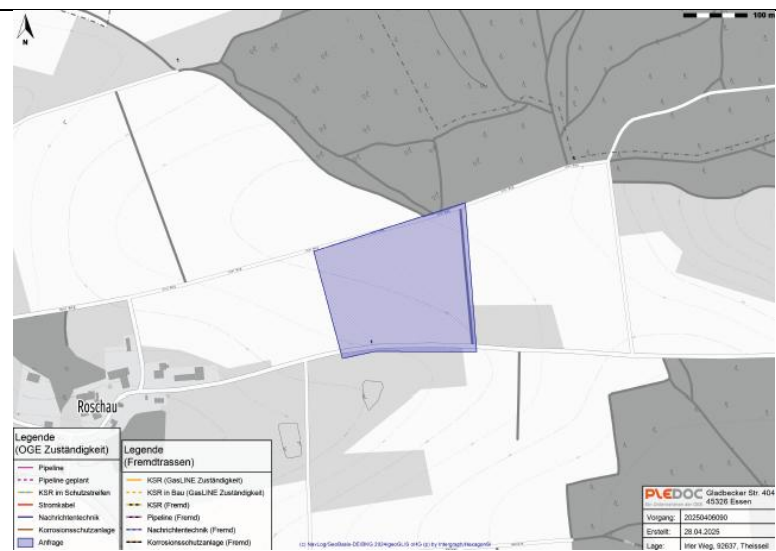
	Grünordnungsplan „Solarpark Roschau“ vom 13.02.2025 schematisch, der genaue Standort nicht verbindlich - die Darstellung wurde dennoch für die oben angeführte Abstandseinschätzung als Anhaltspunkt herangezogen.) Der Bau von Zaun und Modulreihen im potenziellen Fallbereich erhöht den Verkehrssicherungsaufwand für den Waldbesitzer. Es entsteht ein erhöhter Kontrollaufwand und Fallmaßnahmen werden erschwert. Die einseitigen Kronen und die teilweise Neigung zur Solarparkfläche hin machen Fallarbeiten schwierig und aufwendig. Bei Sturmlagen entstehen Gefährdungen durch herumfliegende Äste, Astteile, Zapfen etc., die deutlich weiter als 30 m reichen können. Im Zusammenhang mit PV-Anlagen ist außerdem die mögliche Beeinträchtigung aufgrund von Verschmutzung durch Pollenflug anzumerken. Um forstwirtschaftliche Beeinträchtigungen abzumildern und Konflikte für die Zukunft zu vermeiden, sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden: • Ein größerer Abstand zwischen baulichen Anlagen und dem Waldrand (empfohlen: 25 m, besser 30 m). • Inkenntnissetzung der angrenzenden Waldbesitzer über die mit dem Bau und Betrieb der Anlage möglichen verbundenen Beeinträchtigungen. • Haftungsverzichtserklärung durch die PV-Anlagenbetreiber zu Gunsten der angrenzenden Waldbesitzer und deren Rechtsnachfolger für Schaden an der Anlage durch umstürzende Bäume und Baumteile, herumfliegende Äste, Zweige, Zapfen und Pollen ohne Entfernungsgrenze - auch im Rahmen von sachgemäßer Baumfällung, ohne grob fahrlässige Gefährdung von Anlagen oder Anlagenteile. • Erhalt der Zugänglichkeit der Waldflächen auch während der Bauphase, Wiederherstellung von ggf. im Rahmen der Bauphase beschädigten Wegen etc. Wir empfehlen die Aufnahme von Bestimmungen in Bezug auf die Forstwirtschaft in den Bebauungsplan, wie Haftungsverzichtserklärung, entschädigungslose Hinnahme von Emissionen aus dem Wald, Duldung forstwirtschaftlicher Nutzung und Verzicht auf das Umwälzen von Reinigungskosten auf die Waldbesitzer durch die Betreiber.“	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind auf Ebene des Bebauungsplans zu behandeln. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene des Bebauungsplans zu behandeln. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
8 Amt für ländliche Entwicklung 09.05.2025	„(...) die Flurstücke mit der Flurstücksnummer 38 der Gemarkung Roschau und Flurstücksnummer 55 der Gemarkung Roschau grenzen an das Verfahren Theisseil 2 an. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen aber keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.“	Anmerkung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flurstücke Nrn. 38 und 55 an das Verfahren Theisseil 2 angrenzen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

		Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
11 Bundesnetzagentur 04.04.2025	„(...) vielen Dank für Ihre Anfrage vom 28.02.2025, die mir zur Prüfung im Rahmen der Zuständigkeit der Bundesnetzagentur für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze weitergeleitet wurde. Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beiträgt. Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die in der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) als länderübergreifend und/oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Für Vorhaben, für die ein Präferenzraum entwickelt wurde, entfällt die Bundesfachplanung. Ein Präferenzraum ist ein durch die Bundesnetzagentur ermittelter Gebietsstreifen, der für die Herleitung von Trassen besonders geeignete Räume ausweist. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bzw. des entwickelten Präferenzraums bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen. In der räumlichen Nähe zu den Geltungsbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Roschau“ der Gemeinde Theisseil werden derzeit die folgenden Vorhaben realisiert: • BBPIG-Vorhaben Nr. 5 Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink) • BBPIG-Vorhaben Nr. 5a Höchstspannungsleitung Klein Rogahn / Stralendorf / Warsaw / Holthusen / Schossin – Isar (SuedOstLink, SuedOstLink+) Nach dem BBPIG sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nrn. 5 und 5a, vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher	Anmerkung: Die Zusammenfassung zum beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich die Vorhaben Nr. 5 und 5a realisiert werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorhaben Nrn. 5 und 5a vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden sollen.

	Erdkabelvorrang für die in der Anlage zum BBPlG mit „E“ gekennzeichneten Gleichstromvorhaben). Am 13.02.2025 stellte die Bundesnetzagentur den Plan für die Abschnitte C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a fest (abrufbar unter: www.netzausbau.de/vorhaben5c2 bzw. www.netzausbau.de/vorhaben5ac2). Das Genehmigungsverfahren ist abgeschlossen. Nach derzeitigem Verfahrensstand befinden sich die räumlichen Geltungsbereiche der hier gegenständlichen Bauleitpläne sowie die darin gegenständliche CEF-Fläche „Fl.-Nr. 69 (TF), Gemarkung Roschau“ in räumlicher Nähe zu den planfestgestellten Trassen für die Abschnitte C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a. Mit Blick auf mögliche Konflikte zwischen den Vorhaben verweise ich auf die Planfeststellungsbeschlüsse und bitte die Vorhaben Nrn. 5 und 5a in denen von Ihnen geführten Bauleitverfahren zu beachten. Ich rege an, falls nicht bereits geschehen, die für die Abschnitte C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a federführend zuständige Vorhabenträgerin TenneT TSO GmbH (bauleitplanung@tennet.eu) in vorliegender Angelegenheit noch zu beteiligen. Auf den Internetseiten der Vorhabenträgerinnen 50Hertz Transmission GmbH und TenneT TSO GmbH sind auch Planunterlagen zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a abrufbar. Ergänzend weise ich darauf hin, dass auf den Internetseiten der Bundesnetzagentur die vollständigen Planunterlagen zu den Abschnitten C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a sowie auch die oben genannten Planfeststellungsbeschlüsse abrufbar sind (www.netzausbau.de/vorhaben5c2 bzw. www.netzausbau.de/vorhaben5ac2). Ich bitte Sie, meine Hinweise zu berücksichtigen und mich über den Fortgang des Verfahrens zu informieren bzw. mich im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beteiligen. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne – auch unter der E-Mail-Adresse verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de – zur Verfügung. Bitte verwenden Sie für den Kontakt mit mir das oben angegebene Aktenzeichen.“	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die TenneT TSO GmbH wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. In der Stellungnahme vom 22.05.2025 haben sie sich wie folgt geäußert: „Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch diese Maßnahme nicht berührt.“ Die TenneT TSO GmbH wurde erneut um Stellungnahme gebeten und hat bestätigt, dass die Planungen der TenneT TSO GmbH von diesem Vorhaben nicht betroffen ist und keine Einwände bestehen. Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Verwaltung weitergegeben. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
12 Polizeiinspektion Neustadt a.d.Waldnaab 02.03.2025	„(...)“ Da zum geplanten Bau des Sorlarparks Roschau bereits ein Blendgutachten vorhanden ist, welches keine Blendwirkung der Anlage auf die Verkehrsteilnehmer der NEW 27 bescheinigt, hat die PI Neustadt zum geplanten Bau keine Einwände.“	Anmerkung: Das Einverständnis der PI Neustadt zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

		Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
17 Pledoc 28.04.2025	„(...) wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co.KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber betroffen sind. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0





18 Deutsche Telekom Technik GmbH 07.05.2025	„(...) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.05.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“	Wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Stellungnahme vom 10.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
19 TenneT TSO GmbH 05.05.2025	„(...) ich habe nun noch einmal beim zuständigen Projektteam nachgefragt. Die Bundesnetzagentur hat Recht, ihr Vorhaben verletzt am Rande leicht den Planungskorridor des SÜDOSTLINK, den wir Planen und Bauen. Das haben wir natürlich auch erkannt. Allerdings ist die eigentliche Trasse nicht von ihren Planungen betroffen, so dass wir nach wie vor bei der Aussage bleiben, die Planungen der TenneT TSO GmbH sind von ihrem Vorhaben „nicht betroffen“. Wir haben keine Einwände gegen den Solarpark Roschau. Ich hoffe, ich konnte mit diesen Informationen die Unklarheit aufklären.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben leicht den Planungskorridor des SÜDOSTLINK betrifft aber die eigentliche Trasse nicht betroffen ist und weiterhin keine Einwände gegen den Solarpark bestehen. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

22 BUND Naturschutz in Bayern e.V. 20.03.2025	„(...) die Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden des BUND Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Beteiligung an dem o.a. Verfahren und nimmt fristgerecht im Auftrag und Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung: Gegen die FNP-Änderung gibt es keine grundsätzlichen Einwendungen. Beim Bebauungsplan sind Ergänzungen bzw. Erweiterungen erforderlich. 1. Bei maschineller Mahd dürfen nur Insekten schonende Mähwerke zum Einsatz kommen. Es sind im Abstand einiger Tage immer nur Teilbereiche zu mähen. Das Mähgut muss vor der Aufnahme und dem Abtransport einige Tage an Ort und Stelle verbleiben, um Tieren die Abwanderung in ungemähte Bereiche zu ermöglichen. Sofortige Aufnahme nach der Mahd würde zu einer Artenverarmung führen. Etwa 20% der Fläche sind nur im Abstand von 2 Jahren zu mähen, damit Insekten (Larven bzw. auch Imagines) ungestört überwintern können. 2. Lesesteinhaufen und Totholz sollten als wichtige Strukturelemente in die Fläche eingebracht werden. 3. Für Wildbienen sind einige qm mit Rohboden zu belassen. Darüber hinaus sollten auch 1-2 Insektenhotels aufgestellt werden.“	Anmerkung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur FNP-Änderung keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen. Die Anregungen zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die zuständige Fachbehörde fordert keine entsprechenden Ergänzungen. Deshalb wird an der Planung festgehalten. Die Anregung zur Aufstellung von Insektenhotels wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
---	---	---

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschlussabwägung zum Einwand/Hinweis
A Bürger 1 02.04.2025	„(...) Da ich mit meinem Anwesen () südlich des geplanten Solarparks liege, habe ich große Bedenken wegen der möglichen Blendwirkung der Solarpanelen. Darum vordere ich ein Blendgutachten für mein Anwesen. Des Weiteren befürchte ich, dass der Bau eines Solarparks die Werte der angrenzenden Immobilien mindern könnte. Potenzielle Käufer könnten durch die Nähe zu einem Solarpark abgeschreckt werden, was negative Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben könnte. Es wurde gesagt, dass die Anlage vom Dorf aus nicht einsehbar ist. Da ich auch zum Dorf gehöre ist die Anlage () von meinem Anwesen voll einsehbar.“	Anmerkung: Es wurde bereits ein Blendgutachten angefertigt, das den Unterlagen beiliegt. Darin wurden Standorte für die Analyse ausgewählt, u. a. auch in direkter Nähe zum genannten Anwesen (vgl. P1). Im Gutachten heißt es wie folgt: „Für die Analyse einer potentiellen Blendwirkung der PV Anlage Roschau wurden insgesamt 4 Messpunkte festgelegt. 2 Messpunkte auf der Kreisstraße 27 (NEW27) sowie 2 Messpunkt im Bereich von umliegenden Gebäuden. Die exakten GPS-Koordinaten der Messpunkte finden sich im Anhang. Weitere Standorte an Gebäuden wurden nicht weiter untersucht, da aufgrund von Entfernung und/oder Winkel zur Immissionsquelle keine Beeinträchtigungen durch potentielle Reflexionen zu erwarten sind“ (S. 11). Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch die geplante Photovoltaikanlage geprüft, u.a. durch ein Blendgutachten. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenwerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N). Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen. Ein gänzliches Verstecken der Anlage ist oft nicht möglich, jedoch kann die Anlage durch die festgesetzte Eingrünung in den Landschaftsraum eingebunden werden. Erneuerbare Energien sind eine moderne Form der Landnutzung und können sogar als Weiterentwicklung/Bestandteil dieser

		betrachtet werden. Landschaftsbilder sind fortlaufend im Wandel. Erneuerbare Energien werden von vielen Menschen als positiv angesehen und auch die Gemeinde wird dadurch als zukunftsorientiert, fortschrittlich und vorausschauend wahrgenommen. Den Belangen des Landschaftsbildes wird zum Großteil Rechnung getragen. Es ist fast an allen Seiten der PV-Anlage eine Eingrünung mit Heckenstrukturen vorgesehen. Auch die Attraktivität des vorbeilaufenden Wanderweges wird durch die Ergänzung einer Heckenstruktur gewahrt. Das erwähnte Anwesen ist fast vollständig von Eingrünung umgeben. Außerdem befinden sich in der direkten Achse zwischen dem Anwesen und der geplanten PV-Anlage weitere Feldgehölze, die eine volle Einsehbarkeit der Ackerfläche verhindern. Gleiches gilt für die Eingrünung entlang des südlichen Randbereiches von Flurstück Nr. 55. Die Gemeinde kommt in ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Sicherstellung der Versorgung mit erneuerbaren Energien den betroffenen Belangen überwiegt. Nach § 2 EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
--	--	---

Weitere abzuwägende Belange:

Verschiebung der Baugrenze: Zwischen Einfriedung und Baugrenze sollen 3 Meter liegen, um ein problemloses Umfahren der Modulreihen zu ermöglichen.	Anmerkung: Der Abstand der Baugrenzen zur Einfriedung wird auf 3 Meter erhöht, um ein problemloses Umfahren zu ermöglichen. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0
Anpassung der Formulierung zur Art der baulichen Nutzung: Aufgrund erneuter Abstimmungen mit dem Netzbetreiber muss die Formulierung der Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Daraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen an der Planung. Es handelt sich somit lediglich um eine redaktionelle Anpassung.	Anmerkung: Die Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt überarbeitet: „1.1 Sondergebiet Photovoltaik und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. „Stand-alone-Speicher“ sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.“ Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen ebenfalls korrigiert.

	Auch die Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung auf Ebene des Flächennutzungsplans wird geändert und lautet: „Sondergebiet Photovoltaik und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO) ...“. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen ebenfalls korrigiert. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Ergänzungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9 (1 Gemeinderatsmitglied kurz nicht anwesend) Nein-Stimmen: 0
Erweiterung Geltungsbereich (BBP) bzw. Änderungsbereich (FNP): Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Änderungsbereich des FNP werden auf dem Flurstück Fl.-Nr. 55 (TF), Gemarkung Roschau, nach Westen hin um ca. 2.700 m² erweitert.	Anmerkung: Der Geltungs- bzw. Änderungsbereich wird angepasst. Der Mindestabstand zur Wohnbebauung von 250 m wird weiterhin aufrechterhalten. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Ergänzungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Änderung der zulässigen Grundfläche für Gebäude: Der Vorhabenträger hat seine Planung überarbeitet und möchte die zulässige Grundfläche für Gebäude zugunsten technischer Einrichtungen zur Speicherung auf 2.900 m² erhöhen. Die Grundfläche für Nebengebäude wird aufgrund technischer Belange in Hinblick auf Batteriespeichersysteme und der notwendigen Flexibilität auf technischen Fortschritt erhöht. Es werden 2.700 m² für Batteriespeicher vorgesehen und 200 m² für sonstige Nebengebäude.	Anmerkung: Die zulässige Grundfläche für Gebäude sowie die Grundflächenzahl wird auf Ebene des Bebauungsplans überarbeitet. Die Festsetzung 2.1 und die Begründung werden entsprechend angepasst. Der große Vorteil der Speichersysteme besteht im Tag- und Nachtausgleich, um eine gesicherte Stromversorgung sicherstellen zu können. Aus diesem Grund wird die Erhöhung der Grundfläche für Nebengebäude bzw. der Grundflächenzahl als plausibel begründet betrachtet. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmungsergebnis zu beiden: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0
Aktualisierung Festsetzung 7.5: Die Formulierung der Festsetzung 7.5 soll wie folgt an aktuelle Standards angepasst werden: „Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist.“	Anmerkung: Die Formulierung der Festsetzung 7.5 wurde entsprechend angepasst. Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 10 (Gemeinderatsmitglied wieder anwesend) Nein-Stimmen: 0

Neustadt a.d.Waldnaab, 11.07.2025
Verwaltungsgemeinschaft Neustadt a.d.Waldnaab

Krey