

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

Gemeinde: Theisseil  
Bauleitplanung: 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan  
im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und  
Grünordnungsplan „Solarpark Roschau“  
Endfassung vom 16.10.2025

### 1. Anlass der Planaufstellung:

Die Firma SÜDWERK Energie GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf landwirtschaftlichen Flächen bei Roschau, Fl.-Nr. 38 (TF) und 55 (TF), Gemarkung Roschau. Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO `Photovoltaik und Speicher` für die Nutzung und Förderung solarer Strahlungsenergie vor. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Parallelverfahren.

Die Gemeinde Theisseil beabsichtigt durch die Auswahl passender Flächen, den Einsatz erneuerbarer Energien unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern.

Die Nutzung erneuerbarer Energien trägt wesentlich zum Klimaschutz bei. Des Weiteren stärkt der Ausbau der dezentralen Energieversorgung die regionale Wertschöpfung und unterstützt damit den ländlichen Raum nachhaltig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien in den Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Der Bedarf an PV-Anlagen ergibt sich aus dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) sowie dem bayerischen Energieprogramm, wonach der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden soll. Ende Juli 2022 wurde das EEG novelliert. Der Deutsche Bundestag hat umfassende Gesetzespakete zum Ausbau der erneuerbaren Energien beschlossen, um die Klimaziele der BRD und der Europäischen Union zu erreichen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren. Dabei wurde u. a. beschlossen, dass die Nutzung von erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Zudem enthält das EEG 2023 Ausbaupfade zur Erreichung des 80-Prozent-Ziels sowie das Langfristziel, dass vor dem Jahr 2030 der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden soll. Nach Meldung des statistischen Bundesamtes (2023) betrug der Anteil der erneuerbaren Energien im Strommix im Jahr 2023 56 %, woraus sich ein Defizit von 44 % ergeben, welche weiterhin konventionell erzeugt werden.

Bayern will den Anteil Erneuerbarer Energien an der eigenen Stromerzeugung bis 2025 auf 70 Prozent steigern. Nach Meldung des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sollen bis 2030 insgesamt 40 GW Leistung aus PV in Bayern zur Verfügung stehen. Im Jahr 2022 sind es 16,8 GW (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2023, S. 4f.).

Zur Verringerung des zuvor genannten defizitären Anteils bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien, möchte die Gemeinde Theisseil durch die Ausweisung des gegenständlichen Sondergebietes einen aktiven Beitrag zu der zuvor genannten Zielerreichung auf Landes- als auch auf Bundesebene leisten. Auch im Interesse des Klima- und Umweltschutzes soll eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglicht werden. Das Vorhaben entspricht damit dem Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren, gleichzeitig auch umweltverträglichen Energieversorgung. Der Betrieb der Photovoltaikanlagen besitzt gegenüber anderen Formen der Stromerzeugung aus regenerativen Energien sowie aus fossilen Brennstoffen diverse Vorteile: Es entstehen keine Emissionen (Lärm, Luftbelastung, Geruchsbelastung); weitestgehend keine Abfälle; wartungsfrei bei langer Nutzungsdauer; hohe Zuverlässigkeit. Die Belastung der Umwelt ist daher sehr gering. Mit der Energieerzeugung über Photovoltaikanlagen lassen sich die Ziele des Klimaschutzes, insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern, in besonderem Maße umzusetzen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Bauleitplanung bei. Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den §§44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf Basis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgehalten werden, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände berührt werden. Die Ergebnisse sind Anlage des zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Im Planungsgebiet liegen kein Landschaftsschutzgebiet, geschützte Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000, ebenso keine biotopkartierten Flächen. Die Fläche befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen im Vorhabengebiet.

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfolgt überschlägig gemäß dem Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bauleitplan aufgenommen.

### Schutzgut Boden

Da der Boden nicht vermehrbar ist, erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel sind und zudem ein enger Zusammenhang zu den übrigen abiotischen Schutzgütern besteht, steht bei der Prüfung der Auswirkungen der Vermeidungs- und Verminderungsaspekt im Vordergrund. Hierbei geht es insbesondere um eine Begrenzung des Flächenverbrauchs; Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen; Schutz des Bodens und seiner Funktionen vor Stoffeinträgen und/oder Verdichtung.

### Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendig; ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Angesichts der Verflechtungen mit den anderen Schutzgütern wie dem Boden steht das Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und der Erhalt natürlicher Gewässer im Vordergrund.

### Schutzgut Luft/Klima

Neben Aussagen zu den Emissionen klimawirksamer Gase wie CO<sub>2</sub> etc. als Folge von ermöglichten Vorhaben sind auch Fragen zur Erhöhung der Lufttemperatur, zur Verringerung der relativen Luftfeuchte, zur Veränderung des Windfeldes oder zur Erhöhung von Turbulenzen zu beantworten.

Durch den Kontext zum Immissionsschutzrecht besitzt das Schutzgut Luft einen zusätzlichen Schutz durch das Verursacherprinzip. In der Bauleitplanung sind die allgemeinen Veränderungen durch Emittenten wie Haushalte, Verkehr, Gewerbe etc. zu beurteilen. Es sind Handlungskonzepte für eine Verringerung der Emissionen von Schadstoffen und/oder Gerüchen zu entwickeln.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der langen Tradition des Naturschutzrechts sind Tiere und Pflanzen bei der Auseinandersetzung mit der Umwelt besonders im Bewusstsein verankert. Es geht darüber hinaus aber auch um den Artenschutz und die Belange von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000). Dies betrifft auch die Erhaltungsziele und den Schutzzwecken von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung wie der europäischen Vogelschutzgebiete sowie der Naturschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

### Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie

Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

#### Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird häufig in enger Anlehnung an Tiere und Pflanzen beschrieben. Bestimmte Biotoptypen prägen auch bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist bisher kaum ins Bewusstsein gedrungen, dass Kulturgüter üblicherweise unwiederbringlich sind und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwinden. Baudenkmäler, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.

#### Zusammenfassung der Umweltprüfung

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabengebietes und im Vorhabengebiet selbst sind die Eingriffe in die Schutzgüter in der Gesamtbewertung mit „gering“ eingestuft.

Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen und aufgrund der Standortwahl (eingegrenzte Lage) in Kauf genommen werden können. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbildes sind bei der Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich gegen die Erfordernisse der Energiewende abzuwägen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes gewährleistet ist.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.04.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB)
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.04.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB)
- c) Die öffentliche Auslegung des gebilligten Bauleitplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.02.2025 hat in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB)
- d) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan-Entwurf in der Fassung vom 13.03.2025 hat in der Zeit vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB)
- e) Die erneute öffentliche Auslegung des gebilligten geänderten Bauleitplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.07.2025 hat in der Zeit vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)
- f) Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Bauleitplan-Entwurf in der Fassung vom 10.07.2025 hat in der Zeit vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden (§4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere auch die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen folgender Fachstellen berücksichtigt:

Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 42 Bauamt (Recht)	Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 42 Bauordnung Technischer Umweltschutz
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 42 Bauordnung Technischer Umweltschutz	Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 45 Bodenschutz und staatl. Abfallrecht
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 45 Bodenschutz und staatl. Abfallrecht	Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 41 Naturschutz
Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, SG 31 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Untere Jagdbehörde	Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 44 Technische Sachbearbeitung
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 44 Technische Sachbearbeitung	Regierung der Oberpfalz SG 24 Höhere Landesplanung
Regierung der Oberpfalz SG 24 Höhere Landesplanung	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	Wasserwirtschaftsamt Weiden
Wasserwirtschaftsamt Weiden	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden
Bundesnetzagentur	Amt für ländliche Entwicklung
Polizeiinspektion Neustadt a.d Waldnaab	Bundesnetzagentur
Bayernwerk Netz GmbH	Polizeiinspektion Neustadt a.d.Waldnaab
Regionaler Planungsverband	TenneT TSO GmbH
Bayerischer Bauernverband	Bund Naturschutz in Bayern e.V.

#### Beteiligung nach §4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 42  
Bauamt (Recht)

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 42  
Bauordnung Technischer Umweltschutz

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 45  
Bodenschutz und staatl. Abfallrecht

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 41  
Naturschutz

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, SG 44  
Technische Sachbearbeitung

Regierung der Oberpfalz SG 24  
Höhere Landesplanung

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden

Amt für ländliche Entwicklung

Bayerischer Bauernverband

#### Belange der Raumplanung:

Aktualisierung der Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern; Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung; Hinweise zur Erstellung eines gemeindlichen Standortkonzeptes

#### Landwirtschaftliche Belange:

Inanspruchnahme bzw. Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche; Erhalt des bestehenden Wegenetzes; Gewährleistung der Zufahrten an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen; Haftungsausschluss; Duldung von Immissionen aus der fach- und sachgerechten Landwirtschaft; Einhaltung ausreichender Grenzabstände (Zaun, Anpflanzung) zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### Forstwirtschaftliche Belange:

Haftungsausschluss; Duldung von Immissionen aus der fach- und sachgerechten Forstwirtschaft; Abstand zu Waldrand

#### Naturschutz- und Landschaftspflege:

Hinweis auf Einhaltung bau-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Vorgaben; Hinweispflicht bei schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten; Ergänzungen zu sickerfähigen Bodenbefestigungen; Vermeidung zum Eintrag von Zink in Boden und Grundwasser; Einbindung in das Landschaftsbild; Sichtschutz / Eingrünung; Verbot synthetischer Reinigungsmittel; Hinweise und Vorgaben zur Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage; Hinweise und Vorgaben zur Pflege der Ausgleichsflächen; Hinweise zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung; Hinweise zu wolfsabweisender Zäunung; Berücksichtigung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Vorgaben zum Schutz des (Ober-)Bodens; Flächenverbrauch durch Ausgleichsflächen; Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

#### Weitere vorgebrachte Belange:

Standort- und Alternativenprüfung; Forderungen zum Rückbau; Berücksichtigung potentieller Blendwirkungen; Auswirkungen auf vorhandene Jagdreviere und die Jagdausübung; Konkretisierung von Bezugspunkten für Höhenfestsetzungen; Gewährleistung des sicheren Straßenverkehrs ohne Störung der Aufmerksamkeit der Kraftfahrer oder Sichtbeeinträchtigungen (z.B. Blendwirkungen); Umgang mit Oberflächen-/ Niederschlagswasser im Plangebiet; Beitrag zur Energiewende und überragendes öffentliches Interesse an der Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien; Vorrang der Bundesfachplanungen; Hinweise zu bestehenden Versorgungseinrichtungen bzw. Trassenkorridoren; Bevorzugung / Prüfung von PV-Anlagen auf Gebäuden oder Multifunktions-PV-Anlagen

### **4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind verschiedene Varianten zur Anordnung im Gemeindegebiet zu prüfen.

Potenzielle Standorte für Photovoltaikanlagen ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie Regionalplanes, den Förderbedingungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und den natürlichen Gegebenheiten der einzelnen Flächen in Bezug auf Biotopausstattung, Ausrichtung und zu erwartende Sonnenstrahlung.

Innerhalb des sich aus den genannten Vorgaben ergebenden Suchraumes sind Standorte mit guten Voraussetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie einer guten Anbindung an das Stromnetz zu bevorzugen.

Innerhalb des Gemeindegebietes stellt sich die Situation folgenderweise dar:

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Theisseil befindet sich innerhalb der PV-Förderkulisse als benachteiligtes Gebiet, so dass grundsätzlich auf allen Acker- und Grünlandflächen die Förderbedingungen laut EEG vorliegen. Aus städtebaulicher Sicht sind allerdings dennoch die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zu beachten, so dass vorbelastete Flächen ohne besonderen Wert für das Landschaftsbild und guten Anbindungsmöglichkeiten an das Stromnetz vorzuziehen sind, für die keine anderweitigen Ausschlusskriterien vorliegen. Versiegelte Flächen oder Konversionsflächen sind im Gebiet der Gemeinde Theisseil in der benötigten Größenordnung nicht verfügbar.

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Theisseil befindet sich innerhalb der PV-Förderkulisse als benachteiligtes Gebiet, so dass grundsätzlich auf allen Acker- und Grünlandflächen die Förderbedingungen laut EEG vorliegen. Aus städtebaulicher Sicht sind allerdings dennoch die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zu beachten, so dass vorbelastete Flächen ohne besonderen Wert für das Landschaftsbild und guten Anbindungsmöglichkeiten an das Stromnetz vorzuziehen sind, für die keine anderweitigen Ausschlusskriterien vorliegen. Versiegelte Flächen oder Konversionsflächen sind im Gebiet der Gemeinde Theisseil in der benötigten Größenordnung nicht verfügbar. Ebenso wenig ist das Gemeindegebiet durch eine Autobahn oder Bahnlinie vorbelastet. Der Großteil des

Gemeindegebietes ist zudem als Landschaftsschutzgebiet kartiert. Die davon ausgenommenen Flächen sind zum Teil Waldbestände und Siedlungsflächen, die für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen grundsätzlich nicht in Frage kommen.

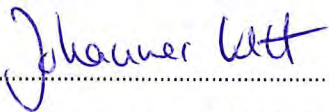
Als alternative Standorte bieten sich demnach nur wenig andere landwirtschaftliche Flächen an, die gleichwertige Bedingungen aufweisen. Der ausgewählte Standort erfüllt somit die zuvor genannten Bedingungen und bietet sich demnach für eine rentable Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage an.

In Hinblick auf § 2 EEG besteht ein besonderes Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien, was der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen eine gesteigerte Durchsetzungskraft und einen befristeten Vorrang gegenüber anderen öffentlichen Belangen ermöglicht.

Da die Photovoltaikanlage nach Beendigung der Nutzung vollständig rückzubauen ist, stehen die Flächen damit für bisherige oder anderweitige Nutzungen zur Verfügung.

**Aufgestellt:**

Neustadt a.d. Waldnaab, 05.12.2025

  
.....

Erster Bürgermeister Johannes Kett

