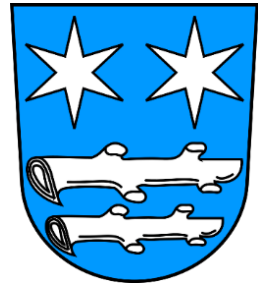


# Gemeinde Theisseil

Landkreis Neustadt an der Waldnaab  
Region Oberpfalz Nord



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5. ÄNDERUNG

„Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“

### TEIL 2: Begründung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Vorentwurf, vom | 16.04.2026     |
| Entwurf, vom    | 23.07.2026     |
| Satzung, vom    | ____.____.____ |

#### Vorhabenträger:

GREENOVATIVE GMBH | FÜRTH STR. 252 | 90429 NÜRNBERG

#### Bearbeitung:



INGENIEURBERATUNG GMBH

INGENIEURE ■ STADTPLANER ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

92507 Nabburg - Windpäßing 8 - Tel: 09606/5489998 - Fax: 09606/1324 - Mail: info@rf-ingenieure.de





## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>2. PLANZEICHNUNGEN .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>3. VERFAHREN, PLANUNGSANLASS UND LAGE .....</b>                           | <b>6</b>  |
| 3.1. Vorbemerkung .....                                                      | 6         |
| 3.2. Verfahren .....                                                         | 6         |
| 3.3. Anlass und Ziel der Planung .....                                       | 7         |
| 3.4. Plangebiet, Lage und Umfang .....                                       | 7         |
| <b>4. PLANUNGSRECHT .....</b>                                                | <b>9</b>  |
| 4.1. Landes- und Regionalplanung .....                                       | 9         |
| 4.2. Erneuerbare Energien Gesetz .....                                       | 10        |
| <b>5. PLANUNG .....</b>                                                      | <b>11</b> |
| 5.1. Städtebauliche Einordnung .....                                         | 11        |
| 5.2. Verkehrliche Erschließung .....                                         | 12        |
| 5.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur .....                               | 12        |
| 5.4. Immissionsschutz .....                                                  | 13        |
| 5.5. Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz .....                           | 15        |
| <b>6. UMWELTBERICHT .....</b>                                                | <b>16</b> |
| 6.1. Einleitung .....                                                        | 16        |
| 6.2. Umweltrelevante Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen .....              | 16        |
| 6.3. Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung .....      | 16        |
| 6.4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....                        | 17        |
| 6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ..... | 18        |
| 6.6. Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                 | 19        |
| 6.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                            | 20        |
| 6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                           | 20        |
| <b>7. ÄNDERUNGEN WÄHREND DES PLANVERFAHRENS .....</b>                        | <b>22</b> |
| 7.1. Änderungen und Ergänzungen zum Vorentwurf .....                         | 22        |
| 7.2. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf .....                            | 22        |



## 1. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.01.2026 das bisherige 5. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan zur Errichtung eines Sondergebietes für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf eingestellt und aufgrund einer wesentlichen Verschiebung des Verfahrensgebietes von Fl.Nr. 156 nach 147, beide Gemarkung Edeldorf, neu begonnen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 18.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ in der Fassung vom 16.04.2026 hat in der Zeit vom 30.04.2026 bis 29.05.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ in der Fassung vom 16.04.2026 hat in der Zeit vom 30.04.2026 bis 29.05.2026 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ in der Fassung vom 23.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_ beteiligt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ in der Fassung vom 23.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_ öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinde Theisseil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.202\_ die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.202\_ festgestellt.

Theisseil, den .....

(Siegel)

.....  
M. Gallitzdörfer, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab hat die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ mit Bescheid vom \_\_\_\_\_.202\_ AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt  
Theisseil, den .....

(Siegel)

.....  
M. Gallitzdörfer, 1. Bürgermeister

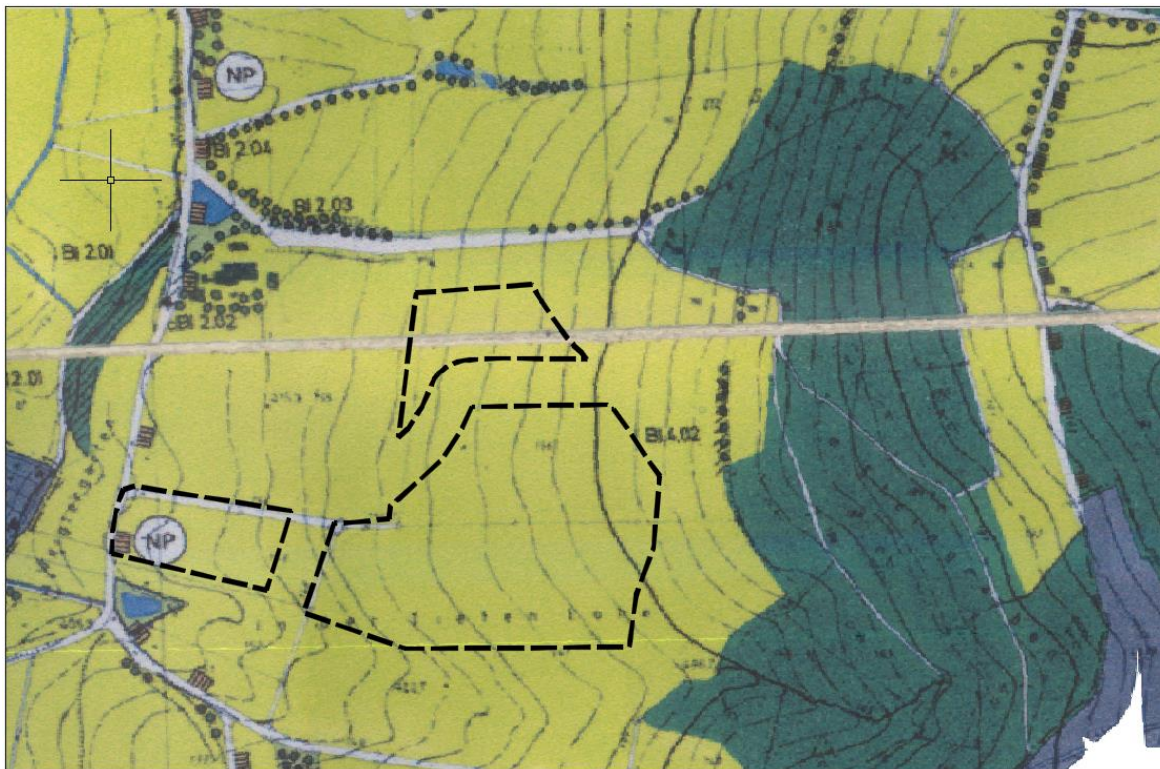
Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ wurde am \_\_\_\_\_.202\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Theisseil, den .....

(Siegel)

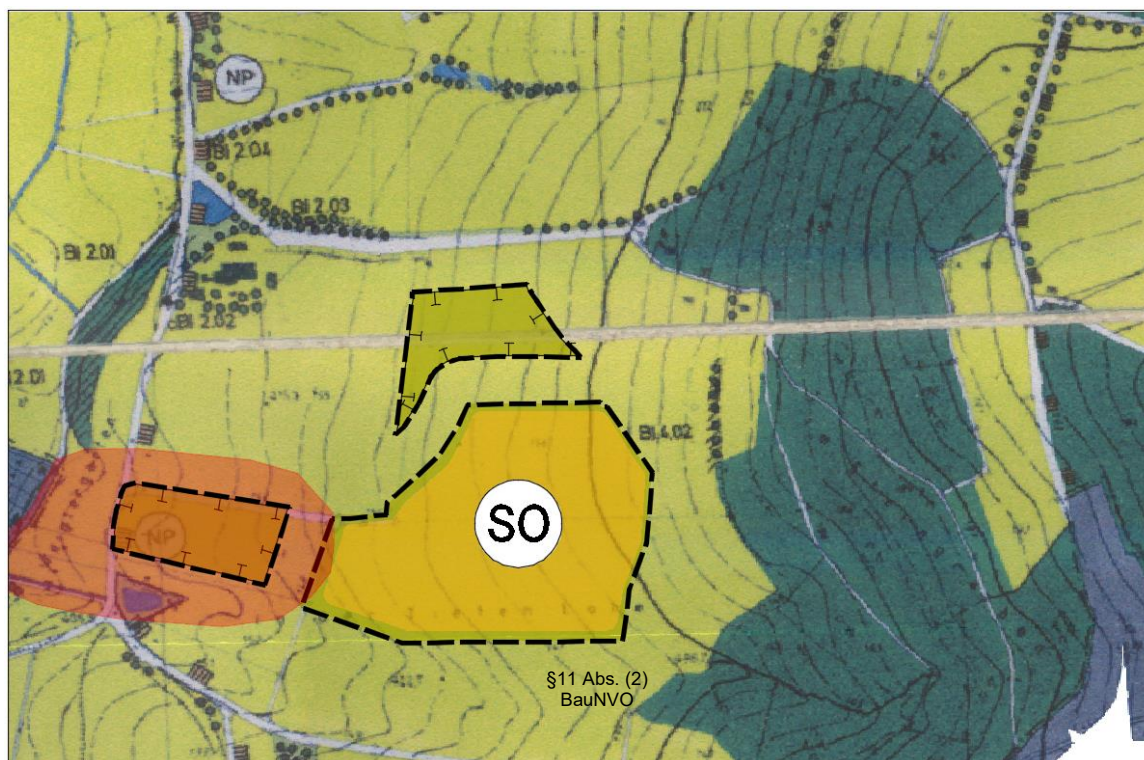
.....  
M. Gallitzdörfer, 1. Bürgermeister

## 2. PLANZEICHNUNGEN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Theisseil

Auszug



Flächennutzungsplan 5. Änderung  
„Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“

Auszug, Stand: 23.07.2026



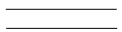
Legende im Auszug:



Plangeltungsbereich



Sonderbaufläche



Sonstige öffentliche Straßen und Wege



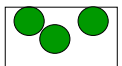
Fläche für die Landwirtschaft



Wald



Wasserfläche



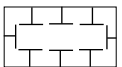
Bäume und Sträucher

147

Flurstücknummer



Flurstückgrenze



Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bodendenkmal D-3-6339-0024



### **3. VERFAHREN, PLANUNGSANLASS UND LAGE**

#### **3.1. Vorbemerkung**

Die Flächennutzungsplanung ist die räumliche Planungsstufe auf örtlicher Ebene und gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden.

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen oder zu ändern, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, wenn die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führen oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Als vorbereitender Bauleitplan wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt.

Die Gemeinde Theisseil verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik bei Edeldorf“ des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen nunmehr für den Geltungsbereich der parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung „Solarpark Edeldorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

#### **3.2. Verfahren**

Die geplanten Anlagen zur Errichtung des Solarparks Edeldorf befinden sich bauplanungsrechtlich im Sinne von § 35 Abs. (1) BauGB im Außenbereich.

Sie werden den Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. (1) Nr. 3 und 4 BauGB nicht gerecht und sind aus diesem Grund dort nicht privilegiert.

Daraufhin hat die Gemeinde Theisseil nach Maßgabe § 1 BauGB Bauleitpläne für die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke des geplanten Vorhabens „Solarpark Edeldorf“ aufzustellen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Theisseil wird gleichzeitig (Parallelverfahren) zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert.

Die Gemeinde Theisseil hat deshalb mit Beschlussfassung vom 15.01.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5 i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Nach der v. g. Bekanntmachung ist grundsätzlich folgender Verfahrensablauf vorgesehen:

- Erstellung/ Abstimmung des Vorentwurfs
- Billigung des Vorentwurfs im Gemeinderat
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Erstellung/ Abstimmung des Entwurfs
- Abwägung/ Billigung des Entwurfs (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) im Gemeinderat
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Abwägung/ Feststellungsbeschluss im Gemeinderat Theisseil
- Genehmigung gem. § 6 BauGB/ Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ Rechtswirksamkeit



### **3.3. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Theisseil beabsichtigt die Ausweisung von Sondergebietsflächen mit Zweckbestimmung für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie-im Sinne von § 11 BauNVO.

Konkreter Anlass hierfür ist der Antrag auf Errichtung einer Freiflächen - Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien auf den Flurstücken Nr. 156 und 147, beide Gemarkung Edeldorf, der Gemeinde Theisseil durch die GREENOVATIVE GmbH, Fürther Straße 252, 90429 Nürnberg.

Das betroffene Grundstück befinden sich im Privatbesitz und werden für die Dauer der beabsichtigten energetischen Nutzung an v. g. Vorhabenträger zur Nutzung überlassen.

Durch die geplante Errichtung von Energiespeichern auf dem Flurstück sollen darüber hinaus ein stabiler Energiefluss in das Verteilnetz realisiert, das bestehende Mittelspannungsnetz vor Ort entlastet werden.

Die erforderliche Netzverträglichkeitsprüfung wurde erfolgreich durchgeführt, Einspeisezusage und Netzeinspeisepunkt vom zuständigen Netzbetreiber liegen hierzu vor.

Die anstehende Errichtung der Anlagen erfordert für die Planungslage die Abänderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Änderung der aktuell dargestellten Gebietsnutzungen „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbauflächen §11 BauNVO mit Zweckbestimmung für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ beabsichtigt die Gemeinde Theisseil dem allgemein bestehenden öffentlichen Interesse am Ausbau der Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien und damit der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Rechnung zu tragen und berücksichtigt zudem das Erfordernis der Raumordnung, Erneuerbare Energien einschließlich der Sonnenenergienutzung verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Geltungsbereich der parallel aufzustellenden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

### **3.4. Plangebiet, Lage und Umfang**

Das Planungsgebiet liegt zwischen ca. 1,2- 1,6 km östlich Weiden i. d. OPf., ca. 630 m abgesetzt vom südlichen Ortsrand Edeldorfs, ca. 250 m südwestlich der Hofstelle Flur Nr. 155, sowie ca. 1,5 km westlich von Theisseil und entwickelt sich ca. 300 m östlich des Edeldorfer Weges, unmittelbar entlang des Weges Flur Nr. 157 und von hier aus ca. 417 m in südlicher Richtung.

Derzeit werden die Grundstücke der Planungslage als Acker sowie Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gewässer befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung.

Abgrenzung und Geltungsbereich des Änderungsgebietes ergibt sich aus der für die Aufstellung der Solarmodule verfügbaren Grundstücksflächen der Flurstücke- Nr. 156 und 147.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Beachtung und Festsetzung der Maßgaben nach dem Schreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ u. a. bei GRZ bis max. 0,50 nicht weiter notwendig.



Kann v. g. GRZ nicht Rechnung getragen werden, ist der Ausgleich nach den Vorgaben des Schreibens „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ zu bilanzieren und in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von **ca. 9,17 ha (inkl. CEF-Maßnahmenflächen)** und wird begrenzt durch:

- Im Norden: den angrenzenden Weg, Flurstück- Nr. 157, Gemarkung Edeldorf,
- Im Osten: die nahe liegende Weg-, Ackerland- und Waldnutzung, Flurstück- Nr. 186, Gemarkung Edeldorf,
- Im Süden: den in ca. 100 m Entfernung liegenden Weg, Flurstück- Nr. 149, Gemarkung Edeldorf,
- Im Westen: die angrenzende Ackerlandnutzung, Flurstück- Nr. 155, Gemarkung Edeldorf, sowie die Wege der Flurstücke Nr. 155/1 sowie 148.

### Lage der CEF-Maßnahmenflächen

Zum Schutz feldbrütender Vogelarten (Feldlerchen) werden zwei CEF-Maßnahmenflächen im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt und auf Ebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls dargestellt.

Die CEF-Fläche nördlich der Sondergebietsfläche liegt, wie die Anlagenflächen selbst, auf dem Flurstück 156 (TF), Gemarkung Edeldorf.

Die CEF-Fläche westlich der Sondergebietsfläche liegt auf dem Flurstück 153 (TF), Gemarkung Edeldorf, und wird begrenzt durch:

- Im Norden: ein Wegeflurstück Nr. 154, daran im Anschluss das Flurstück 155 mit direkt angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung
- Im Osten: ein Wegeflurstück Nr. 148, daran im Anschluss das Flurstück 147
- Im Süden: ein landwirtschaftlich genutztes Flurstück mit Teich, Flurstück 152, Gemarkung Edeldorf
- Im Westen: eine Gemeindeverbindungsstraße auf Flurstück Nr. 130, Gemarkung Edeldorf,

### Übersicht- Flurstücke:

| Flurstück<br>Nr.  | Größe<br>ha | Darstellung im Flächennutzungsplan<br>b i s h e r | n e u                                                                                       |
|-------------------|-------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 156<br>(anteilig) | 2,33        | Fläche für die Landwirtschaft                     | Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung für Anlagen zur Erzeugung von Strom – Sonnenenergie |
| 147<br>(anteilig) | 4,39        | Fläche für die Landwirtschaft                     |                                                                                             |
| 156<br>(anteilig) | 1,19        | Fläche für die Landwirtschaft                     | Fläche für die Landwirtschaft mit CEF-Maßnahmenfläche                                       |
| 153 (TF)          | 1,26        | Fläche für die Landwirtschaft                     | Fläche für die Landwirtschaft mit CEF-Maßnahmenfläche                                       |



## 4. PLANUNGSRECHT

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Theisseil und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) ist die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Theisseil in einem allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2.2.1 G, Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2) der so entwickelt und geordnet werden soll, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

Unabhängig von der Festlegung als ländlicher Raum ist die Gemeinde Theisseil darüber hinaus dem sogenannten „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (LEP 2.2.3 Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2), dessen Teilräume vorrangig zu entwickeln sind (LEP 2.2.4 Z, Vorrangprinzip).

Nach LEP 6.1.1 (Z) „Sichere und effiziente Energieversorgung“ ist die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen.

Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

Nach RP B X 1 und B X 4 sowie LEP 6.2.1 (Z) „Erneuerbare Energien“ sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Der weitere Ausbau der Energieversorgung soll in allen Teilräumen der Region ein ausreichendes, möglichst vielfältiges, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sicherstellen.

Laut Begründung zu LEP 3.3 (Z) „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ in Verbindung mit 3.3 (B) sind Freiflächen- Photovoltaik- und Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen dieses Zieles und eine Anbindung der Flächen an eine Siedlungseinheit nicht mehr notwendig.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des RP sind für das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. Unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht.



Im Planungsgebiet sind keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung IÜG - „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ sind keine „wassersensiblen Bereiche“ dargestellt. Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Bau-/ Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Planungsgebietes verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch nicht bekannt geworden.

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

Für das Planungsgebiet ist am westlichen Gebietsrand (Änderungsfläche 147) ein Bodendenkmal erfasst (Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Frühlatnezeit, mittelalterliche Wüstung, Aktennummer D-3-6339-0024), mit Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Das Bodendenkmal ist zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches dargestellt.

Dem Denkmalschutz ist für die verbindliche Bauleitplanung besondere Bedeutung beizumessen. Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Weitere Denkmäler sind nicht verzeichnet und bisher innerhalb des Plangebietes auch nicht bekannt geworden.

Im Planungsgebiet sind Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem nicht erfasst.

Im Fazit tragen die geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung.

## **4.2. Erneuerbare Energien Gesetz**

Das Erneuerbare- Energien- Gesetz (EEG) 2017 räumt den Ländern erstmals die Möglichkeit ein, die Flächenkulisse für die Errichtung von Solaranlagen um Acker- und Grünflächen zu erweitern.

Mit der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVen; Stand: Juni 2019) hat die Bayerische Staatsregierung in §1 „Solaranlagen“, abweichend von §37c Abs.1 Satz 1 des EEG 2017, beschlossen, dass sich Photovoltaikprojekte auf Acker- und Grünflächen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten in Bayern an den Ausschreibungen der Bundesnetzagentur beteiligen können.

Die standörtliche Gebundenheit der Sonderbauflächenausweisung ergibt sich aus der Lage im benachteiligten Gebiet und der Nutzung als Acker- und Grünland gemäß §37 Abs. 1 Nr. 3 Buchstaben h und i EEG 2017.

Dazu liegt die Errichtung der erneuerbaren Energien aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch das EEG2023 gem. § 2 EEG2023 im überragenden öffentlichen Interesse und dient insbesondere der öffentlichen Sicherheit.

Damit kann nunmehr eine grundsätzliche Priorisierung zugunsten der erneuerbaren Energien erreicht werden, die dem Ausbau Erneuerbarer Energien im Rahmen von behördlichen Schutzgüterabwägungen u.a. gegenüber seismologischen Stationen, Radaranlagen, Wasserschutzgebieten, dem Landschaftsbild, Denkmalschutz oder im Forst-, Immissionsschutz-, Naturschutz-, Bau- oder Straßenrecht den Vorrang einräumt.



## 5. PLANUNG

### 5.1. Städtebauliche Einordnung

Das Planungsgebiet, derzeit als Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dargestellt, wird als sonstiges Sondergebiet nach §1 Abs. 2 BauNVO i. V. m. §11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Gebiet für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie – ausgewiesen.

Nach LEP 6.2.1 (Z) „Erneuerbare Energien“ sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Laut Begründung zu LEP 3.3 (Z) „Vermeidung von Zersiedelung“ in Verbindung mit 3.3 (B) stellen Freiflächen- Photovoltaik- und Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne LEP 3.3 dar und sind damit explizit vom Anbindegebot ausgenommen, welches die Zersiedelung der Landschaft durch neue Siedlungsstrukturen vermeiden soll.

Zudem zeigt sich die Planungslage durch die geplante Trasse SuedOstLink der TenneT TSO GmbH; konkret auf den gleichen Flurstücken, auf dem der geplante Trassenkorridor liegt soll, als vorbelasteter vorrangig geeigneter Standort.

Das Vorhaben soll gemäß Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) als Erdkabel in Gleichstromtechnologie errichtet und betrieben werden.

In der unmittelbaren räumlichen Nähe zum räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Theisseil werden derzeit die folgenden Vorhaben realisiert:

- BBPlG-Vorhaben Nr. 5 Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink),

- BBPlG-Vorhaben Nr. 5a Höchstspannungsleitung Klein Rogahn / Stralendorf / Warsow / Holthusen / Schossin – Isar (SuedOstLink, SuedOstLink+)

Am 13.02.2025 stellte die Bundesnetzagentur den Plan für die vorliegend relevanten Abschnitte C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a fest.

Das Genehmigungsverfahren ist abgeschlossen.

Am 10. März 2026 hat die Bundesnetzagentur den Planfeststellungsbeschluss geändert.

Die Vorhaben Nr. 5 und 5a sind in den vorliegenden Planunterlagen bereits berücksichtigt.

Der Schutzstreifen wird mit der geplanten Breite von der Bebauung freigehalten.

Dem Vorhaben stehen somit keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

Für die geplante Anlage selbst sind Flächen vorgesehen, für die keine flächige Bodenversiegelung erfolgt. Zusätzlich werden im Planungsbereich grünordnerische Maßnahmen vorgenommen und dauerhaft unterhalten (i. R. der konkreten Bebauungsplanung festzusetzen).

Eine optische Fernwirkung der Anlage ist auf Grund der Entfernungen zu den umgebenden Wohnbaunutzungen (Siedlungsflächenränder) der Ortschaften Theisseil (ca. 1,5 km) Edeldorf (ca. 0,6 km), Letzau (ca. 3 km) und Tröglersricht (ca. 1,5 km), sowie der Stadt Weiden i. d. OPf. (ca. 1,2 – 1,6 km) und der überwiegend zum Planungsgebiet auch abgewandten Siedlungsflächen und/ oder Modulausrichtung, sowie topografisch betrachtet durch die sich in Richtung Ost / Südost zeigenden Geländeüberhöhungen mit den



vorhandenen Waldgebieten des Fischerberg verstellten Siedlungslagen Theisseil, Letzaul und Tröglersricht, zusammen mit der anzutreffenden Projektlage (ca. 40- 50 m über NN Weiden- West), i. M. ca. 8 % geneigter Nordwesthang Richtung Geländetief zum Steinbühl hin, nicht gegeben.

Der Errichtung der Photovoltaikanlage in der genannten Gebietslage, der anzutreffenden Topografie sowie der strukturellen Ausprägung der umgebenden Bereiche, stehen daher keine nennenswerten Belange des Landschaftsbildes, des Naturschutzes oder des Städtebaus entgegen.

## **5.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene öffentliche Verkehrs- und Wegenetz ordentlich erschlossen.

Auf kurzer Entfernung erfolgt hierüber die Anbindung über den Edeldorfer Weg nach Edeldorf und Weiden, hierüber auch weiterführend über die Staatsstraße St 2166 zum Hauptort Theisseil.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet selbst kann über die bestehenden Wege / Flurstücke- Nr. 154 und 155/1 erfolgen.

Im Sondergebiet ist eine systematische innere Erschließung nicht erforderlich.

## **5.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur**

Die technische Erschließung der Planungsgrundstücke Nr. 156 und 147 ist nicht erforderlich.

Geplante Trasse SuedOstLink der TenneT TSO GmbH:

Die Fläche liegt grenzt unmittelbar an den Bereich des geplanten Infrastrukturprojektes SuedOstLink; konkret auf den gleichen Flurstücken, auf dem der geplante Trassenkorridor liegt.

Dieser ist Bestandteil der Entscheidung nach § 12 NABEG zum Abschnitt C des Vorhabens 5 nach BBPIG (SuedOstLink) vom 18.12.2019.

Das Vorhaben soll gemäß Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) als Erdkabel in Gleichstromtechnologie errichtet und betrieben werden.

Der Schutzstreifen wird ist während des Betriebs der Leitung dauerhaft von oberirdischen Bauwerken, Fundamenttypen jeglicher Art oder tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten, um unter anderem die Zugänglichkeit zur Leitung jederzeit zu gewährleisten und eine negative Beeinflussung zu vermeiden.

Der Schutzstreifen wird als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Für den Bau notwendige temporäre Arbeits- und Zuwegungsflächen sind bis zum Abschluss des Baus und Rückgabe der Flächen an den Grundstückseigentümer durch die TenneT von einer dauerhaften bzw. befestigten Bebauung freizuhalten.

Da kleinräumige Verschiebungen nicht ausgeschlossen werden können, schlägt die TenneT vor, um die temporären Flächen einen zusätzlichen Puffer von 5 m zu legen, der bis zum Abschluss der Bautätigkeiten des SuedOstLinks von einer PV-Installation freigehalten wird.

Danach können Module auf den vorher temporär genutzten Flächen installiert und betrieben werden.

Wasserversorgung

Anlagen zur öffentlichen Wasserversorgung sind für die geplanten Anlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nicht erforderlich.



#### Abwasserbeseitigung

Anlagen zur öffentlichen Schmutzwasserentsorgung/-ableitung sind für die geplanten Anlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nicht erforderlich.

#### Niederschlagswasser

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwässers sollen in die begrünten Außenbereiche im Plangebiet über dezentrale Versickerung Vorort abgeleitet werden, wo sie oberflächlich über die belebte Bodenzone verdunsten und versickern, bzw. vom Pflanzenbewuchs aufgenommen werden.

#### Hinweis :

„Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen können bei Bedarf entsprechende naturnahe Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden“.

#### Stromversorgung

Anlagen zur öffentlichen Stromversorgung sind für die geplanten Anlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nicht erforderlich.

Zur Entsorgung anfallende feste Abfallstoffe fallen bei der Stromreinspeisung und Speicherung nicht an.

#### Gasversorgung

Anlagen zur öffentlichen Gasversorgung sind für die geplanten Anlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nicht erforderlich.

#### Telekommunikation

Der Anschluss an bestehende Telekommunikations-Infrastruktur ist für die geplanten Anlagen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nicht erforderlich und auch aufgrund der von den umliegenden Ortsteilen weit abgesetzten Planungslage nicht vorgesehen.

#### Brandschutz

Werden Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes erforderlich, werden diese durch Regelungen, die der Sicherheit bei möglichen Bränden dienen, erfüllt.

Die Vorgaben aus dem Handbuch „Einsatz von Photovoltaik-Anlagen“ des Deutschen Feuerwehr Verbandes werden, soweit erforderlich, beachtet.

Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der Anlagen wird eine Begehung mit den Fachkräften für Brandschutz bzw. der örtlichen Feuerwehr empfohlen.

## 5.4. Immissionsschutz

Immissionsbelastungen durch Lärm oder Schadstoffe sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, ebenso wenig nennenswerte betrieblich induzierte Immissionen.

Lärmbelastungen aus Fahrverkehr in den Planungsgebieten selbst sind auf Grund der Betriebsweise, mit dem geringen Wartungsaufwand, ohne Einfluss auf umgebende Nutzungen.

Die PV-Anlage ist als unbewegliche Freiflächenanlage nahe dem süd- westlichen Verwaltungsgebietsrand als nach Süden exponierte und nicht nachgeführte Anlage vorgesehen.

Im Einwirkungsbereich der geplanten Anlage liegen die nächstgelegenen bestehenden landwirtschaftlichen Erwerbs- und Wohnnachbarschaften als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu betrachtenden Immissionsorte ca. 250 m südwestlich der Hofstelle Flur Nr. 155, ca. 630 m abgesetzt vom südlichen Ortsrand Edeldorfs sowie ca. 1,5 km westlich von Theisseil.



Nach den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Vorsitzland der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012 – (Anlage 2 Stand 3.11.2015), zu maßgeblichen Immissionsorten und –situationen im Auszug:

„...Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab.

Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern.

... Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen.

... Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können...“

Vom Ortsrand der Ortschaften Theisseil, Letzau und Tröglersricht taucht das Planungsgebiet topografisch betrachtet um mindestens 20 bis zu 70 m ins Gelände hin ab, wird dazu von den hier bereits bestehenden weitläufig umgebenden Waldstrukturen des Fischerberg verstellt.

Die Ortschaften Weiden und Edeldorf liegen zwischen 30 bis 50 m unter NN des Planungsgebietes.

Die Modulausrichtung erfolgt jeweils abgewandt von den Ortschaften.

Grundsätzlich sind in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 – Teil 1 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 empfohlen.

Die DIN 18005 - Teil 1, Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes.

Insofern sind bei der Errichtung der geplanten Batteriespeicheranlagen auf 156 diese so zu gestalten, dass keine Belästigungen für schutzbedürftige Nutzungen der umliegend, bestehenden landwirtschaftlichen Erwerbs- und Wohnnachbarschaften (im Sinne des Immissionsschutzgesetzes) entstehen.

Im Einwirkungsbereich der geplanten Anlage liegen die nächstgelegenen bestehenden landwirtschaftlichen Erwerbs- und Wohnnachbarschaften als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu betrachtenden Immissionsorte ca. 250 m nordwestlich (Hofstelle Flur Nr. 155).

Mit den geplanten Batteriespeicheranlagen werden die in der Norm DIN 18005-Teil 1 aufgelisteten Abstände vom Gebietsrand geplanter gewerblicher/ industrieller Nutzungen, die ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) zu schutzbedürftigen Gebieten etwa eingehalten werden müssen, jeweils tags und nachts unterschritten.

Insofern lässt die vorgesehene Flächenausweisung keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für die genannten schutzbedürftigen Nutzungen erwarten, die angesprochenen Belange des Schallimmissionsschutzes sind gewährleistet;

Entsprechend zeigt sich die Verträglichkeit der geplanten Sondergebietsnutzungen zu den umgebenden orteiligen Nutzungen als gegeben.

Auf die ca. 1,4 km südlich entfernt gelegene Staatsstraße St 2166 sind aufgrund der bestehenden Planungslage keine Auswirkungen auf den Verkehr durch Blendwirkung in den relevanten Sichtfeldern der Fahrer zu erwarten.

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hierzu weitere Aussagen getroffen.



Besondere Untersuchungen, Immissionsschutzmaßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind darüber hinaus nicht zu erwarten.

## **5.5. Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz**

Der Planungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dargestellt. Aktuell stellen sich die Flurstücksteile überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Flächen mit anteiliger Grünlandnutzung dar.

Das Planungsgebiet insgesamt liegt, wie ganz Gemeinde Theisseil, im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Geschützte Natur- und Landschaftsteile liegen nicht im Bereich des Planungsgebietes. Ebenso wenig sind auf Grund der aktuellen intensiven Nutzung keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der von den Ortsteilen weit abgesetzten Projektlage und der vorgesehenen GRZ mit max. 0,50, sowie der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen zeigt sich die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar.

Anforderungen an den Gewässerschutz sind nicht gegeben. Oberflächenwässer werden nicht an Entwässerungseinrichtungen Dritter abgegeben, wasserrechtliche Benutzungstatbestände werden nicht geschaffen.

Für das Planungsgebiet ist am westlichen Gebietsrand (Änderungsfläche 147) ein Bodendenkmal erfasst (Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Frühlatnezeit, mittelalterliche Wüstung, Aktennummer D-3-6339-0024), Bauen nicht hergestellt, nachqualifiziert.  
Das Bodendenkmal ist zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches dargestellt.

Dem Denkmalschutz ist für die verbindliche Bauleitplanung und Errichtung der Anlage besondere Bedeutung beizumessen.

Weitere Denkmäler sind nicht verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch nicht bekannt geworden.

Auf Grund Projektlage und der lediglich vorgesehenen baulichen Nutzung bis max. 50% der Sondergebietsfläche, sowie der anzutreffenden topografischen Höhen- und kleinräumig, abgeschirmten Projektlage Richtung der umgebenden Ortschaften, ist keine nennenswerte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angezeigt.

Es liegen weiter keine ausschließenden Kriterien vor, ebenso wenig sind auch bedingt einschränkende Kriterien/ Restriktionen festzustellen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden weiterführend im Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und bewertet.



## **6. UMWELTBERICHT**

### **6.1. Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans.

Zum parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der auf Grund des höheren Konkretisierungsgrades detailliertere Angaben enthält. Auf die entsprechenden Ausführungen und näheren Angaben dort wird verwiesen.

### **6.2. Umweltrelevante Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen**

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zu den umweltrelevanten Zielen werden beachtet (siehe hierzu auch ausführliche Darstellungen im Bebauungsplan).

Im Regionalplan wird die verstärkte Nutzung regenerativer Energien gefordert. Anderweitige besondere Ziele sind für die Vorhabenfläche nicht formuliert.

### **6.3. Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Errichtung der Photovoltaikanlage wirkt sich nur geringfügig auf die Belange des Menschen und Sachgüter aus. Wesentlicher Gesichtspunkt ist der Verlust von ca. 8,8 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Jedoch wird als Anschlussnutzung nach dem Ende des Anlagenbetriebes wieder die landwirtschaftliche Nutzung stehen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit gering.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume

Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Lebensraumverhältnisse durch die geplante Nutzung.

Benachbarte, naturschutzfachlich höherwertige Strukturen werden nicht beeinträchtigt bzw. sind nicht vorhanden. Vielmehr wird durch die geplante extensive Grünlandnutzung im Anlagenbereich wie auch auf der Ausgleichsfläche, eine Aufwertung mit mindestens einer gleichbleibenden Lebensraumqualität erreicht.

Im Rahmen einer saP wurde festgestellt, dass durch eine Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) sowie durch eine CEF-Maßnahme (Ausgleichsflächen für Feldlerchen) keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.

Damit ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird aufgrund des Vorhabens grundlegend verändert, die landschaftliche Prägung tritt zurück. Auf Grund der wenig exponierten Lage und der umgebenden Grünstrukturen ist die Anlage nur aus der unmittelbaren Umgebung einzusehen. Somit besteht keine bis kaum Fernwirksamkeit. Die visuellen Beziehungen reichen nur wenig über den Vorhabenbereich selbst hinaus. Durch den geplanten Neubau des Ostbayernrings im angrenzenden südwestlichen Bereich der Anlage wird eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zukünftig wirksam werden.



#### Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die Überdeckung durch die Solarmodule und in geringem Umfang durch die Errichtung der Übergabe- und Transformatorstation wie auch Stromspeicher sowie Verlegung von Kabeln in geringem Maße beeinträchtigt.

Die Umwandlung des Ackers in extensiv genutztes Grünland trägt vielmehr zum Bodenschutz bei.

Eine echte Bodenversiegelung erfolgt nur im Bereich der Übergabe- und Transformatorstation sowie der Speicher in sehr geringem Umfang. Sollten Aufschüttungen oder Abtragungen in Teilbereichen notwendig werden, ist der Oberboden seitlich zu lagern und anschließend wieder an zu decken.

Mit dem Oberboden ist dabei sparsam und sorgfältig umzugehen. Sollten Oberbodenmieten über längere Zeit gelagert werden müssen, sind diese zu begrünen.

Auf Grund der sehr geringen Bodenversiegelung im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als gering einzuschätzen.

#### Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße betroffen. Die Grundwasserneubildung bleibt, wenn auch die kleinräumige Verteilung durch die Überdeckung von Teilflächen mit Modulen etwas verändert wird, in vollem Umfang erhalten.

Die Grundwasserqualität wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für Oberflächengewässer. Damit sind die Auswirkungen bei der Nutzung der Fläche als Photovoltaikanlage bezüglich des Schutzguts Wasser weitaus geringer als bei der mit Dünger- und Pestizideinsatz betriebenen Landwirtschaft.

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit ist gering.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Betrieb der Photovoltaikanlage ist emissionsfrei. Abgesehen von geringfügigen, nur unmittelbar vor Ort spürbaren kleinklimatischen Veränderungen durch die Aufstellung der Solarmodule (Absorption von Strahlung) sind keine nennenswerten schutzgutbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Auf Siedlungen, Frischluftschneisen etc. ergeben sich keine Auswirkungen.

Die Eingriffserheblichkeit ist als gering einzustufen.

#### Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

### **6.4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.



## 6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Standortwahl ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung als günstig zu bewerten, da ausschließlich intensiv genutzte Flächen ohne Fernwirksamkeit bezüglich des Landschaftsbildes herangezogen werden und die Einsehbarkeit durch die umgebenden Gehölze bereits weitgehend

Darüber hinaus erfolgen Bodenvollversiegelungen nur in sehr geringem Umfang.

Innerhalb des Gebietes wird eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke entwickeln.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb überschwemmter Flächen sind die wasser-, bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung zu verwerten.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Zum Schutz des Bodens ist im Vorfeld der Maßnahme bereits den Acker in eine Grünfläche umgewandelt werden, damit sich eine stabile Pflanzendecke entwickeln kann. Dies dient zudem einer gleichmäßigen Druckverteilung bei Befahrung während der Errichtung der PV-Anlage und dem Schutz vor Erosion.

Bei steinigen, sandigen und flachgründigen Böden ist durch Vorräumen bzw. Vorbohren der Abriebverlust zu minimieren.

Detaillierte Angaben zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan erarbeitet und dargestellt.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu beachten:

V1: Der Bau der PV-Anlage findet außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt. Müssen Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämuungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache“) im ca. 10-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämuung durch Errichtung von Holzpfosten in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2 m) an den Pfosten erfolgen.



CEF-Maßnahme für Feldlerchen:

- Anlage von Blühstreifen auf Acker (pro verloren gehendes Revier Feldlerche je 5000 m<sup>2</sup> Fläche)
- oder pro verloren gehendes Revier Feldlerche 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brache-  
streifen

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Beachtung folgender Maßgaben ist, nach dem Schreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, 2012“ kein weiterer Ausgleich im Gebiet notwendig:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung)  $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1 - bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung oder/auch
- kein Mulchen

Diese Maßgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Sollten diese nicht eingehalten werden, ist der Ausgleich nach den Vorgaben des Schreibens „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ zu bilanzieren und festzusetzen.

## **6.6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Wie im Umweltbericht aufgezeigt, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung durchwegs gering.

Durch die Lage am geplanten SuedOst-Link, als unterirdische Gleichstrom- Erdverkabelung, ist eine Vorbelastung gegeben und dem Grundsatz Rechnung getragen, in freien Landschaftsbereichen Infrastruktureinrichtungen möglichst zu bündeln.

Die Gemeinde Theisseil verfügt über keine Autobahnen, Bahnlinien oder weitere Hochspannung- oder Höchstspannungsleitungen.

Alternative Planungsmöglichkeiten auf Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich daraufhin wie folgt darstellen:

Nach den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 einschließlich der die bisherige „Anlage Standorteignung“ ersetzenden Hinweise „Standorteignung“ vom 12.03.2024 sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf geeigneten Flächen errichtet werden, die nicht zu den generellen Ausschluss- oder Restriktionsflächen zählen.

Vorbelastete Flächen, die eine Nutzung als Freiflächen-Photovoltaik-Standort begünstigen:

Nach dem LEP sollen PV-Freiflächen zuerst auf (den verbleibenden) geeigneten Flächen, die vorbelastet sind und eine Nutzung als Freiflächen-Photovoltaik-Standort begünstigen, errichtet werden.



Hierzu zählen Konversionsflächen, Deponie- oder Rohstoffgewinnungsflächen oder Flächen an Infrastruktureinrichtungen wie Bahn, Autobahn oder Hochspannungsleitungen.

Folgende Übersicht zu Eignungsflächen (vorbelastete Flächen) ergibt sich für das Gemeindegebiet:

| <b>Flächenkulisse / Lage / Bewertung</b> |                                                                                                        |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>                                 | Konversionsflächen – nicht vorhanden                                                                   |
| <b>B</b>                                 | Siedlungsbrachen – nicht vorhanden                                                                     |
| <b>C</b>                                 | Deponieflächen /Rohstoff– Abbaugelbetsflächen – nicht vorhanden                                        |
| <b>D</b>                                 | Flächen im Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten – nicht vorhanden                                 |
| <b>E</b>                                 | Flächen entlang größerer Verkehrstrassen<br>Autobahn – nicht vorhanden<br>Bahnlinien – nicht vorhanden |
| <b>F</b>                                 | <b>Flächen nahe Hochspannungsleitungen</b><br>Lage am geplanten SuedOst-Link                           |

FAZIT:

Projektlagen als geeignete Standorte A, B, C, D, und E sind nicht vorhanden.

Projektlage zu (F) – Flächen nahe Hochspannungsleitungen, steht mit der Projektlage unmittelbar am SüdOstLink zur Verfügung

Daraufhin ist eine Vorbelastung gegeben, die vorgesehene „Freiflächen-Photovoltaikfläche bei Edeldorf“ ist eine geeignete Standortfläche, die zudem mit vergleichsweise überwiegend nur geringer Einstufung des Landschaftsbilds und der als mittel bewerteten Erholungswirksamkeit zusammen mit der als gering eingestuften Ertragsfähigkeit des landwirtschaftlichen Bodens, mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## 6.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring (z.B. Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Die Umsetzung der durch die Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen kann vor Ort sichergestellt werden.

## 6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Theisseil die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die geänderten Planungsabsichten, die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts analysiert und bewertet. Es ergaben sich durchwegs keine schwerwiegenden Eingriffserheblichkeiten. Bei den meisten Schutzgütern, insbesondere Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Klima und Luft werden geringe Auswirkungen hervorgerufen.

Externe Ausgleichsflächen sind in Bezug auf die Feldlerche notwendig und beaufschlagen sich mit rd. 2,4 ha Fläche.



Bezüglich der Auswirkungen auf Menschen und Umwelt ist die saubere Energiegewinnung aus regenerativen Quellen ohne CO<sub>2</sub>-Abgase als positive Maßnahme im Gesamtzusammenhang zu betrachten.



## 7. ÄNDERUNGEN WÄHREND DES PLANVERFAHRENS

### 7.1. Änderungen und Ergänzungen zum Vorentwurf

Änderungen und Ergänzungen nach Abwägung und Beschlussfassung durch die Gemeinde Theisseil.

| Öffentlichkeit                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                                                                                    | ohne                                                                                                                                                                                            |
| Externe Träger öffentlicher Belange                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
| Landratsamt Neustadt<br>a.d.Waldnaab                                                 | <u>SG42 Bauamt (Recht)</u><br>- Überarbeitung der saP.                                                                                                                                          |
| SG42 Bauamt (Recht)<br>SG41 Naturschutz<br>SG45 Bodenschutz /<br>staatl. Abfallrecht | <u>SG41 Naturschutz</u><br>- Übernahme der Ergebnisse der saP in den FNP,<br>- Darstellung der CEF-Flächen im eigenen Ausgleichsflächenplan.                                                    |
| Wasserwirtschaftsamt<br>Weiden                                                       | - geplante Nutzungen/ Bebauungen auf 147 werden anteilig zurückgenommen,<br>- Prüfung und Ergänzung der Bodenfunktionsbewertung,<br>- nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmal: D-3-6339-0024. |
| Bundesnetzagentur, Bonn                                                              | - Aktualisierung und Ergänzung der Planeintragungen zum SOL.                                                                                                                                    |
| Bayerisches Landesamt für<br>Denkmalpflege, München                                  | - Ergänzung der textlichen Hinweise zum Bodendenkmal D-3-6339-0024.                                                                                                                             |

### 7.2. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf

Änderungen und Ergänzungen nach Abwägung und Beschlussfassung durch die Gemeinde Theisseil.