

A. Planzeichnung, M 1 : 2.000



Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Theisсел erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.ä. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 38 (TF) und 55 (TF), Gmkg. Roschau.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes 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.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau
Der Rückbau nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage wird gemäß den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen geregelt. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Als Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks ohne den Ausgleichsflächen. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Gebäude darf insgesamt maximal 2.900 m² betragen.
Die Modulische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der natürlich vorhandenen Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,80 m. Die Unterkante muss mindestens 0,8 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen der natürlich vorhandenen Geländeoberkante und der Oberkante Gebäude bzw. Oberkante Attika, beträgt 5,00 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude (Nebenanlagen) werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachneigungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.
4.2 Fassaden
Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 3 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten, elektrische Wechselwerbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m und als Schotterrassen zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Roschau'

Sondergebiet Photovoltaik und Speicher

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Theisсел erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.ä. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Einfriedungen sind mit Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab der bestehenden natürlichen Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

6.2 Die Einzäunung muss zumindest im Zeitraum einer stattfindenden Beweidung wolfsabweisend gestaltet werden. Der Verantwortungsbereich liegt beim jeweiligen Schäfer/Landwirt. Die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere muss dabei erhalten bleiben.

7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (z. B. als Schotterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

7.5 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.

7.6 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage herzustellen.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
Für alle Ausgleichsflächen gilt: der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

A1 Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland.
Herstellung: Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung.
Pflege: Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweischürig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 15. Juni, anschließend erster Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

A2 Entwicklungsziel: Entwicklung mit zweifacher Heckenpflanzung.
Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. In den ersten drei Jahren Heckenbereiche regelmäßig ausmähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.
Frühestens im 10. Standjahr ist nach Bedarf abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 10 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 01. Oktober - 28. Februar.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilflächen zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Alternativ ist die Fläche ein- bis zweimal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Verwendung von Regio-Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu verwenden.

9. Artenschutz

9.1 CEF-Maßnahme: Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache für die Feldlerche im Bereich der Flurstücke Fl.-Nr. 69 (TF), Gemarkung Roschau, Fl.-Nrn. 1931, 1945, 1946 und 1947, Gemarkung Floß
Die Fläche der Maßnahme muss insgesamt 3,5 ha betragen.
Entwicklungsziel: Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache
Die CEF-Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren. 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.

Herstellung und Pflege bzw. Bewirtschaftung:
Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft und Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit einer Mindestbreite von 10 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
Anlage eines selbstbegründenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
Kein Einsatz von Dünger- und Pflanzschutzmittel sowie keine mechanische Unkraut-Bekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Anfang September.
Jährliche Pflege der Blühstreifen mit Pflegeschnitt im Frühjahr bis Anfang März, kein Mulchen.
Erhalt von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuanfaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Die CEF-Bewirtschaftung und Pflege sind jährlich bis spätestens alle drei Jahre unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Arbeiten dürfen nicht innerhalb der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August erfolgen, witterungsbedingt sind Abweichungen in enger Absprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bzw. Gemeinde möglich.

9.2 Im Rahmen eines freiwilligen Monitorings können die angeordneten CEF-Maßnahmen durch den Betreiber auf deren Erforderlichkeit hin kontrolliert und bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Ziel ist die fortlaufende Kontrolle der auferlegten CEF-Maßnahme. Das freiwillige Monitoring umfasst in drei aufeinanderfolgenden Jahren ab dem fünften Kalenderjahr nach Baubeginn jeweils drei Begehungen der Photovoltaikanlagen durch den Betreiber oder dessen Dienstleister während der Brutzeiten der betroffenen Arten gemäß Methodenstandard nach Südbeck et al. 2005. Der Kartierer hat seine Qualifikation durch geeignete Referenzen gemeinsam mit dem Kartierbericht dazulegen. Um auf einen Brutverdacht hinweisen zu können (Brutzeitcode B), müssen die drei Begehungen jeweils im Abstand von mindestens 7 Tagen durchgeführt werden. Sobald Brutpaare von saP-relevanten Arten, innerhalb der Umzäunung der Photovoltaikanlage, erfasst wurden, werden diese Brutpaare als Teilerfüllung von den im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen gesehen. Pro eindeutig nachgewiesenem Felderchen-Brutpaar bzw. -revier innerhalb der umzäunten Anlagenfläche in drei aufeinanderfolgenden Jahren kann der Umfang der externen CEF-Flächen nach Vorlage des Kartierbericht und vorbehaltlich der schriftlichen Zustimmung der UNB um 0,5 ha reduziert werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass die dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion der jeweiligen Art nicht gefährdet wird.

9.3 Vermeidungsmaßnahme für am Boden brütende Vogelarten
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 Vergrämnungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche ("Schwarzbrache") im 14-Tage-Takt ab Mitte März bis Baubeginn. Die Maßnahme ist maximal bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämnung durch Errichtung von Holzpfosten im Sondergebiet in einem Abstand von maximal 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2m) an den Pfosten erfolgen.

10. Immissionsschutz

10.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig.

10.2 Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass Blendwirkungen an bestehender Wohnbebauung und für den Straßenverkehr ausgeschlossen sind.

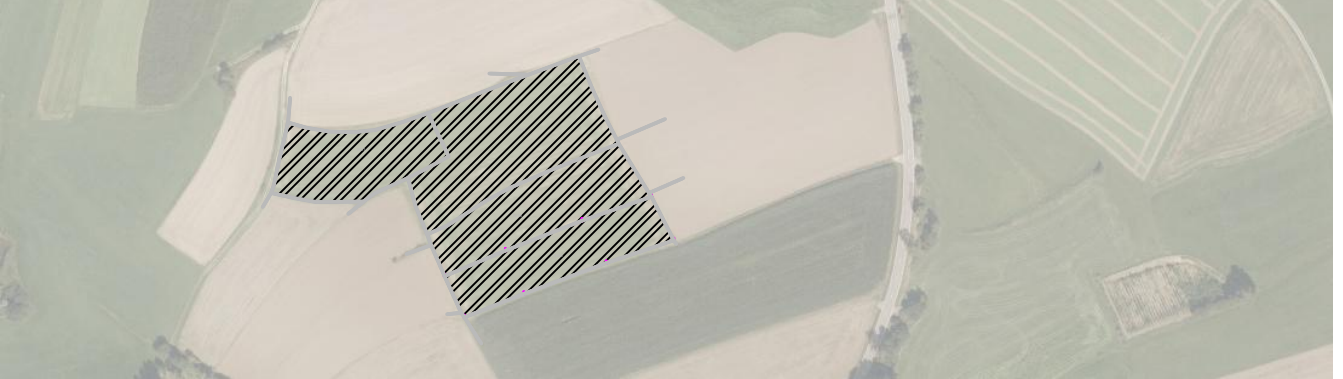
11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

CEF-Fläche: Fl.-Nr. 69 (TF), Gemarkung Roschau



CEF-Fläche: Fl.-Nrn. 1931, 1945, 1946 und 1947, Gemarkung Floß



C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer

Textliche Hinweise:

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 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 Wasserwirtschaftsamt und 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. Außerdem sind gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung auf den betroffenen Flächen Vorsorgemaßen zu treffen.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können.
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
- Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirt- oder forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
- 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.
- Es ist ein Feuerwehrrplan zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.
- Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator oder Batteriespeicher abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z. B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 07:00 - 20:00 Uhr zulässig.

D. **Verfahrensvermerke** s. Textteil
E. **Begründung** s. Textteil
F. **Umweltbericht** s. Textteil

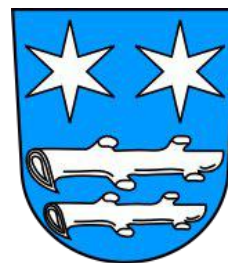
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Roschau"

Gemeinde Theisсел

Naabstraße 5, 92260 Neustadt an der Waldnaab
Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Vorentwurf: 13.04.2023
Entwurf: 13.02.2025
Geänderter Entwurf: 10.07.2025
Endfassung: 16.10.2025

Rechtskraft seit 09.12.2025

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de