



## Gemeinde Röslau

Begründung gem. § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost“

mit VEP und  
integriertem Grünordnungsplan

**Verfahrenstand: Vorentwurf**

**Datum: 02.03.2026**

Vorhabenträger	Trianel Energieprojekte GmbH & Co KG Krefelder Straße 203 52070 Aachen
Stadt/Gemeinde	Gemeinde Röslau Marktplatz 1 95195 Röslau
Zuständige Behörde	Landratsamt Wunsiedel Jean-Paul-Str. 9 95632 Wunsiedel
Planung	SPCTRM Engineering GmbH Lindenstraße 3 95615 Marktredwitz

## Inhalt

1	Vorbemerkung .....	4
1.1	Verfahrensgrundlage .....	4
1.2	Planunterlage.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.1	Anlass der Planung .....	4
2.2	Alternative Planungsstandorte.....	6
2.3	Allgemeine Ziele der Planung .....	6
3	Planungsgrundlagen.....	7
3.1	Übergeordnete Planungen .....	7
3.1.1	Umweltprüfung in der Bauleitplanung.....	7
3.1.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB.....	7
3.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	7
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	8
3.3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	8
3.3.2	Regionalplanung .....	10
3.3.3	Flächennutzungsplan.....	12
3.3.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	13
3.4	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	13
3.4.1	Derzeitige Nutzung .....	13
3.4.2	Topografie.....	13
3.4.3	Verkehrerschließung.....	13
3.4.4	Ver- und Entsorgung.....	13
3.4.5	Denkmäler .....	13
3.4.6	Naturraum, Biotope und Hochwasserschutz .....	13
3.4.7	Boden, Geologie und Hydrologie.....	14
3.4.8	Bergbauliche Belange .....	15
3.4.9	Altlasten.....	15
3.4.10	Immissionen.....	15
4	Inhalte des Bebauungsplanes .....	16
4.1	Nutzung.....	16
4.2	Größe des auszuweisenden Gebietes .....	16
4.3	Erschließungskosten .....	17
4.4	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.5	Maß der baulichen Nutzung .....	17

4.6	Dauer der baulichen Nutzung.....	18
4.7	Überbaubare Bereiche .....	18
4.8	Wasser .....	18
4.8.1	Oberflächenwasser .....	18
4.8.2	Wassergefährdende Stoffe.....	18
4.8.3	Entwässerung .....	19
4.9	Blendschutz.....	19
4.10	Erschließung .....	19
4.10.1	Äußere Erschließung.....	19
4.10.2	Innere Erschließung .....	20
4.10.3	Ruhender Verkehr .....	20
4.10.4	Baustelleneinrichtung.....	20
4.11	Einfriedungen .....	20
4.12	Abfallentsorgung .....	21
4.13	Denkmalschutz .....	21
4.14	Löschwasserversorgung/Brandschutz .....	21
4.15	Altlasten.....	21
4.16	Flächenbilanz .....	22
5	Grünordnung.....	23
5.1	Private Grünflächen.....	23
5.2	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	24
5.3	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	24
6	Umweltbericht .....	24
6.1	Einleitung.....	24
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes .....	24
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung .....	25
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	29
6.2.1	Projektbeschreibung.....	29
6.2.2	Mögliche Projektwirkung.....	29
6.3	Beurteilung der einzelnen Schutzgüter .....	30
6.3.1	Schutzgut Boden.....	30
6.3.2	Schutzgut Klima/Luft .....	32

6.3.3	Schutzgut Wasser .....	33
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen/Arten- und Lebensräume .....	34
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	37
6.3.6	Schutzgut Mensch .....	38
6.3.7	Schutzgut Kulturgüter .....	39
6.3.8	Wechselwirkungen .....	40
6.3.9	Zusammenfassung .....	40
7	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	41
7.1	Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen .....	41
7.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	42
7.3	Ausgleich.....	43
7.3.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	43
8	Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange.....	46
8.1	Raumordnung.....	46
8.2	Natur- und Landschaftsschutz .....	46
8.3	Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz.....	47
8.4	Immissionsschutz.....	47
8.4.1	Blendwirkung (Lichtemissionen) .....	47
8.5	Anlagensicherheit.....	48
8.6	Verkehrliche Belange.....	48
8.7	Wasserwirtschaft.....	48
8.8	Versorgungseinrichtungen .....	48
8.9	Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	48
8.10	Bodenschutz .....	48
8.11	Denkmalschutz .....	49
8.12	Planungsalternativen.....	49
	Anhang .....	50
	Bestandteile des Bebauungsplanes.....	51

## 1 Vorbemerkung

Die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage besitzt im Gegensatz zur Windenergie keine Privilegierung nach §35 BauGB im Außenbereich. Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen besteht somit die Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 BauGB. Da Solaranlagen nach §29 BauGB als bauliche Anlagen anzusehen sind, besteht grundsätzlich kein Baurecht im Außenbereich. Das Baurecht wird erst durch einen Bebauungsplan nach §30 BauGB geschaffen.

### 1.1 Verfahrensgrundlage

Maßgebend für den Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. 10. 2025 (BGBl. 2025 I Nr.257)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- das Gesetz für Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- das Baugesetzbuch §1 Abs.6 Nr.7a-j (BauGB) Belange des Umweltschutzes
- das Baugesetzbuch 2a (BauGB)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Gemeinde Röslau erlässt aufgrund der o.g. Regelungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Beschlusses, den nachfolgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

### 1.2 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 5.000 (Stand: 05.03.2025), hergestellt in digitaler Form der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) Bayern.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Trianel Energieprojekte GmbH & Co KG beabsichtigt den Bau der Photovoltaikanlage mit dem Ziel, Strom aus Photovoltaikerelementen zu produzieren, zu speichern und in das öffentliche Netz einzuspeisen.

Parallel zum Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls der Antrag auf Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röslau gestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB.

Maßgebend für das Vorhaben ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) des Bundes. Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung soll deutlich ausgebaut werden. Ziel ist es, im Einklang mit den Vorgaben der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energieverbrauch bis 2020 auf 35 % und bis 2050 auf 80 % zu erhöhen. Die dabei erzeugten Strommengen sollen vollständig in das Elektrizitätsversorgungssystem integriert werden.

Seitens des privaten Investors „Trianel Energieprojekte GmbH & Co KG“ wird nun die Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage nördlich der Gemeinde Röslau geplant. Photovoltaikanlagen stellen grundsätzlich ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar.

Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie

- möglichst hohe solare Einstrahlungswerte
- keine Schattenwürfe aus Bepflanzung
- gute topographische Randbedingungen
- nahe gelegene Einspeisungsmöglichkeiten ins Stromnetz
- geringstmögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

liegen am geplanten Standort vor. Die Flächen sind derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und liegen alle außerhalb des zum Teil angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Das Planungsgebiet durchschneidet eine Vorhaltefläche für Windenergie.

Der Investor ist daher an die Gemeinde Röslau mit der Bitte herangetreten, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlagen zu schaffen. Gem. den geltenden Gesetzen ist das Bauplanungsrecht für die geordnete Entwicklung einer entsprechenden Anlage zwingend erforderlich. Es soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Gemeinde Röslau hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, dem Antrag des Investors zu folgen und für die zur Überplanung vorgesehenen Fläche die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen. Da dies auf Antrag eines privaten Investors erfolgt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend der Maßgaben des §12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt. Der notwendige Durchführungsvertrag mit dem privaten Investor wird zeitnah abgeschlossen.

Gemäß §37c Abs.1 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) darf die Bundesnetzagentur Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen nach §37 Abs.1 Nr.2 Buchstabe h und i EEG bei dem Zuschlagsverfahren für Solaranlagen nur berücksichtigen, wenn und sofern die Landesregierung für Gebote auf den entsprechenden Flächen eine Rechtsverordnung nach §37c Abs.2 erlassen hat.

Für die anvisierte Freifläche besteht derzeit kein Bebauungsplan, insofern ist das Plangebiet dem sog. „Außenbereich“ nach §35 BauGB zuzurechnen. Innerhalb dieses Bereiches sind nur privilegierte Nutzungen und sonstige Vorhaben im Sinne des §35 Abs.1 BauGB zulässig.

Im Gegensatz zur Windenergie besitzt die Solarenergie keine Privilegierung nach §35 BauGB im Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens auf einen Bebauungsplan im Sinne des §30 BauGB stützt. Photovoltaik Freiflächenanlagen benötigen deshalb in jedem Fall einen Bebauungsplan, der das Gebiet u.a. als „Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken“ (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB) festsetzt.

## 2.2 Alternative Planungsstandorte

Nach §37c EEG (2023) sind die Länder dazu ermächtigt, eigene Verordnungen bezüglich des Ausbaus erneuerbarer Energien in benachteiligten Gebieten zu erlassen.

„Benachteiligte Gebiete“ sind landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund natürlicher Bedingungen nur eingeschränkt ertragsfähig sind – etwa wegen schlechter Böden, Hanglage, Trockenheit oder Höhenlage wie zum Beispiel: Hanglagen in Mittelgebirgen, sandige oder steinige Böden, trockene oder kühlere Regionen.

Der Vorhabensträger hat das Gemeindegebiet dahingehend untersucht und geprüft.

Aufgrund folgender Parameter wird das Planungsgebiet als geeignet erachtet:

In der Gemeinde Röslau ist die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden laut Bayern-Atlas 2025 sehr gering bis gering eingestuft.

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Standort ist aufgrund des Vorranggebiets für Windenergienutzung mit einer für die Planung relevanten WEA auf einer Teilfläche bereits vorbelastet. Die beiden anderen WEA's liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Flächen mit Festsetzungen als Landschaftsschutz- und Natura 2000 – Gebiete sowie kartierte Biotope oder schützenswerte Bestände wurden vorab ausgeschlossen.

Somit ist das Planungsgebiet für die Ausweisung als „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ als geeignet einzustufen.

## 2.3 Allgemeine Ziele der Planung

Der Vorhabenträger verfolgt mit der gegenwärtigen Bauleitplanung das Ziel, einen Beitrag zur dezentralen Erzeugung und Speicherung solarer Strahlungsenergie, zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und damit konkret zum Klimaschutz zu leisten. Dem planerischen Willen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, liegen insbesondere die planungsrechtlichen Grundsätze des Klimaschutzes (§1 Abs.5 BauGB) und der Nutzung erneuerbarer Energien (§1 Abs.6 Nr.7 lit. f BauGB) zugrunde. Die Bedeutung dieser Grundsätze wurde durch §2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 (EEG 2023; „überragendes öffentliches Interesse“) sowie durch die Berücksichtigungsgebote im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG; §13 Abs.1 Satz1) und im Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg; §8 Abs.1) weiter hervorgehoben. Daneben stellen insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mitsamt der Minimierung des Eingriffs und der Vermeidung von Versiegelung, die Berücksichtigung von Biotopverbundbelangen sowie die gestalterische Integration des Vorhabens in die Landschaft weitere Planerfordernisse für die Aufstellung des Bebauungsplans dar. Das Planziel des Bebauungsplanes ist daher die vollflächige Ausweisung des Plangebietes für „Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)“. Als

**Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht**

Zweckbestimmung wird für das Gebiet „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ festgesetzt.

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dieses Verfahren wurde gewählt, da ein konkretes Vorhaben mit feststehender Nutzung, Dimensionierung und technischer Umsetzung vorliegt. Grundlage bildet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans und dessen verbindliche Umsetzung wird sicherstellt. Dazu erfolgt im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Für diesen Bereich wird ein „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ dargestellt.

##### 3.1.1 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

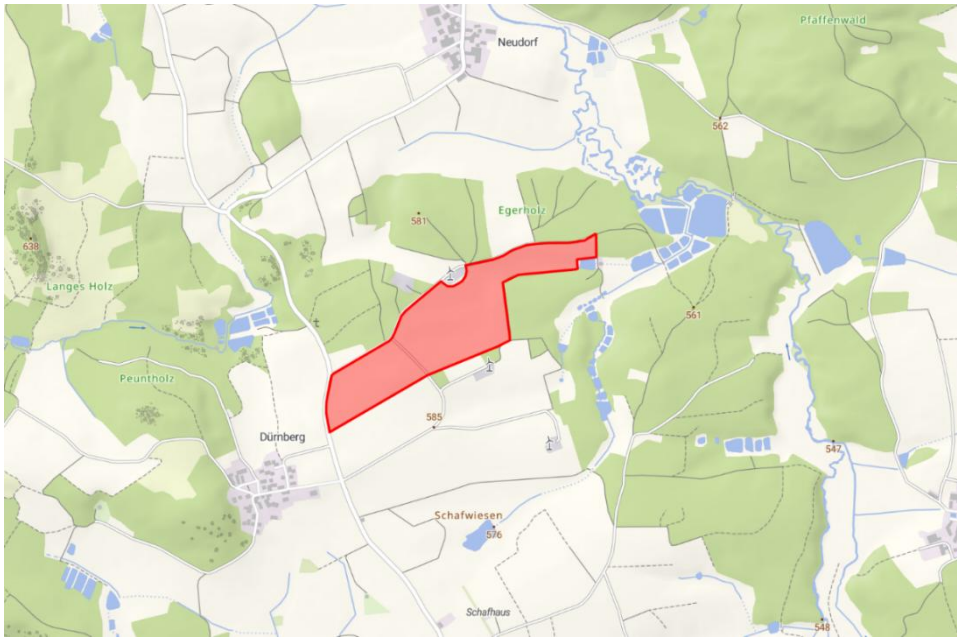
Mit der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplans.

##### 3.1.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen gem. BayKompV kompensiert.

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ hat eine Größe von 20,6 ha und umfasst die Flurstücke 255, 256, 257, 277 und 278 (Gemarkung Dürnberg) östlich der Ortschaft Dürnberg, im Norden der Gemeinde Röslau. Das Gebiet liegt inmitten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Östlich wird das Planungsgebiet durch die Dürnberger Straße begrenzt. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich je eine Windkraftanlage. Die Fläche selbst ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.



Quelle: Bayern Atlas 2026

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Bauleitpläne sind gem. §1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall die Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) im Landesentwicklungskonzept (LEP) Bayern sowie deren Konkretisierung im Regionalplan 5 Oberfranken-Ost.

#### 3.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die gegenständliche Bauleitplanung steht insbesondere den folgenden LEP-Z und -G nicht entgegen bzw. ist ihnen sogar förderlich:

##### (Z) 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**Hier:** Verbesserung der Infrastrukturen im ländlichen Raum

##### (Z) 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung:

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

**Hier:** Entwicklung von geschwächten ländlichen Räumen

##### 1.3.1 Klimaschutz:

(G) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.“

**Hier:** Maßnahmen zur Klimaneutralität mittels erneuerbarer Energien

(G) „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien (...).“  
**Hier:** Maßnahmen zum Klimaschutz mittels Erschließung erneuerbarer Energien.

(G) „Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.“  
**Hier:** Aufstellung der Module mittels Ramppfosten, minimaler Eingriff in den Boden. Schutz von Mooren, Auen und Wäldern durch Freihaltung und Pufferzonen.

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen ...  
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten werden...“

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden.

**Hier:** Die Pflege des extensiven Grünlands unter den Modulen erfolgt bevorzugt durch Beweidung mit Schafen, Ziegen oder Rindern anstelle von Mahd. Auf diese Weise bleibt eine landwirtschaftliche Nutzung während der gesamten Standzeit der Photovoltaikanlage erhalten. Nach deren Rückbau können die Flächen wieder uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden.

Forstwirtschaftliche Flächen werden nicht überbaut. Zur Sicherstellung einer uneingeschränkten Waldbewirtschaftung wird entlang des Waldrands ein 10,0 m breiter Waldschutzstreifen freigehalten.

#### Z 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung:

„Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist 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.“

**Hier:** Bau von Freiflächen Photovoltaikanlagen und Speicheranlagen nach dem neusten Stand der Technik.

#### Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien:

„Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“

**Hier:** Bau von Freiflächen Photovoltaikanlagen im ländlichen Raum

### 6.2.3 Photovoltaik

(G) „Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.“

**Hier:** Teile des Geltungsbereichs befinden sich in einem Vorranggebiet für Windenergie, hier ist eine Doppelnutzung vorgesehen. Zusätzlich erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung der Flächen.

(G) „Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.“

**Hier:** Bau von Freiflächen Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten.

### **3.3.2 Regionalplanung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Erreichung des Ziels B X 5.1 des Regionalplans 5 Oberfranken-Ost geleistet:

„Erneuerbare Energien: Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit für die wirtschaftliche Nutzung von (...) Solarenergie (...).“

Die umweltfachlichen Belange zum Vorhaben sind im Umweltbericht näher beschrieben und sind Bestandteil dieser Bauleitplanung.

#### Regionalplan Region 5 Oberfranken-Ost:

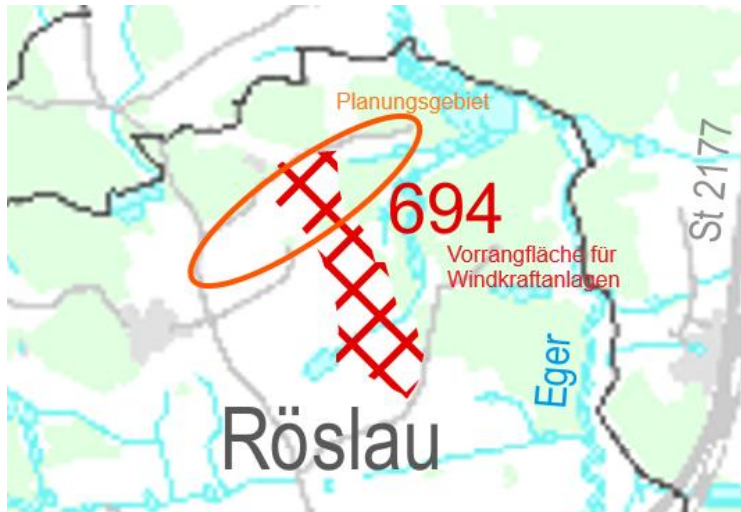
Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und liegt nicht in einer Biotopverbundachse.

#### Zielkarte 1: Raumstruktur

Es handelt sich um einen „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ und um „ländlichen Teilraum dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll“

#### Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung – Tekturkarte Windenergie

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für Windenergienutzung (Nr. 694, Rösrau-Nord).



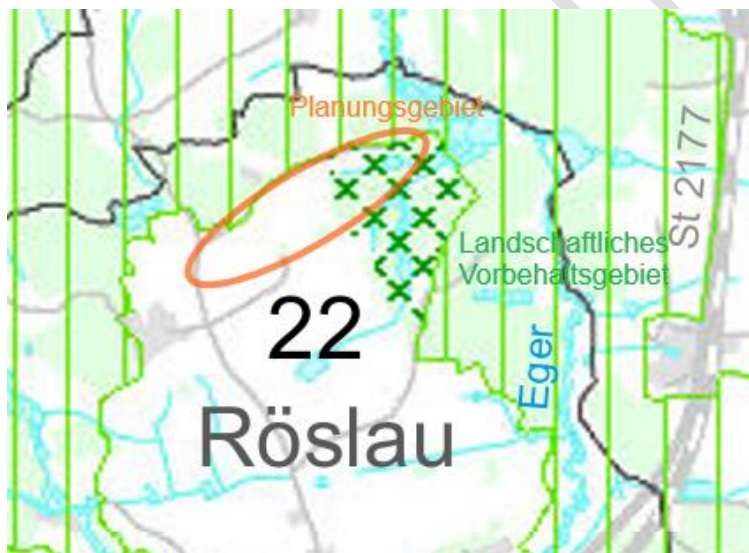
Quelle: Regionalplan 5 Oberfranken-Ost

Die Geltungsbereiche liegen außerhalb regionaler Grünzüge.  
Die Geltungsbereiche liegen außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 22, Egerholz nördlich Röslau ausgewiesen. Der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft hat hier Vorrang gegenüber anderen Nutzungen.



Quelle: Regionalplan 5 Oberfranken-Ost

Begründungskarte 2: Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge (D48), in der Selb-Wunsiedler Hochfläche (395).

Begründungskarte 3: Geotope

In den Geltungsbereichen und deren Umfeld sind keine kartierten Geotope vorhanden.

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht

**Begründungskarte 4: Landschaftsbildbewertung**

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte 4 innerhalb einer „Landschaft mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild“.

**Begründungskarte 5: Biotopverbundachsen**

Die Geltungsbereiche liegen außerhalb Biotopverbundachsen, großer Wälder und wertvoller Lebensräume, sowie außerhalb von Fluss- und Bachtälern.

**3.3.3 Flächennutzungsplan**

Da die geplante Nutzung eine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung erfordert, erfolgt im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §8 Abs.3 BauGB.

Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes:

„Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“

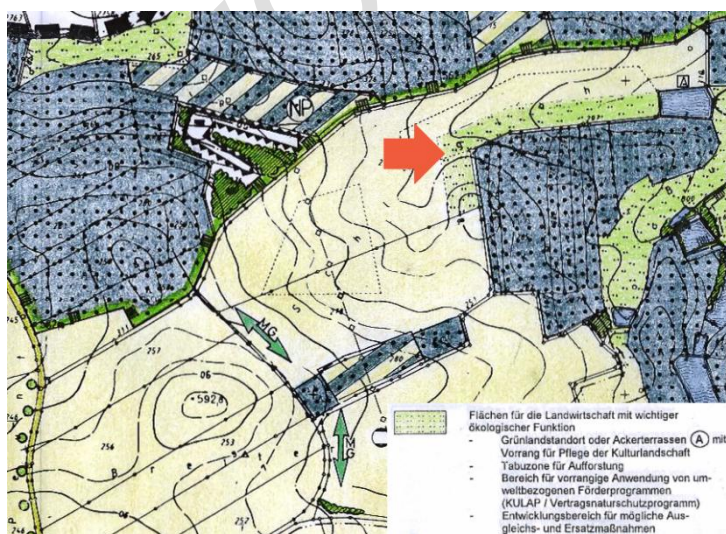


Quelle: Flächennutzungsplan, Gemeinde Röslau



3. Flächennutzungsplanänderung, Gemeinde Röslau

Im FNP ist das Planungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ beschrieben. Ein Teilbereich ist als „Flächen für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“ (hier: wassersensibler Bereich) ausgewiesen.



Quelle: Flächennutzungsplan, Gemeinde Röslau

### **3.3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Mit Beschluss vom 12.09.2023 wurde die Fläche oberhalb der Schafwiesen östlich von Dürnberg (ca. 21ha) als Vorrangfläche für Photovoltaik durch den Gemeinderat Röslau festgelegt. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## **3.4 Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.4.1 Derzeitige Nutzung**

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im privaten Besitz. Mit dem Besitzer wurde ein Pachtvertrag über 30 Jahre abgeschlossen.

### **3.4.2 Topografie**

Topografisch liegt das Gebiet in einem etwas gewellten, von Nordost nach Südwest leicht ansteigenden Gelände, in einer Höhenlage von 590 - 565m DHHN.

### **3.4.3 Verkehrserschließung**

Für eine funktionale Erschließung des Areals ist die Anlage von Fahrwegen vorgesehen, die sowohl die Anlieferung als auch die interne Anbindung der baulichen Komponenten sicherstellen. Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße ST2177, die Dürnberger Straße und den anschließenden Flurwegen zum Geltungsbereich.

### **3.4.4 Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Starkstromkabel. Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Aktuelle Planunterlagen für Ver- und Entsorgungsleitungen sind vor Baubeginn von den Ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die Stromübergabestationen werden noch festgelegt.

### **3.4.5 Denkmäler**

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler.

Ca. 450 m nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich die als Bodendenkmal kartierte Fläche mit der Denkmalnummer D-4-5837-0045 mit der Bezeichnung Bergbauareal des Mittelalters. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

### **3.4.6 Naturraum, Biotope und Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge (NP-00011), die überplanten Flächen weisen keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Umweltatlas und Bayernatlas sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des §30 BNatSchG sowie des Art.23 BayNatSchG bekannt.

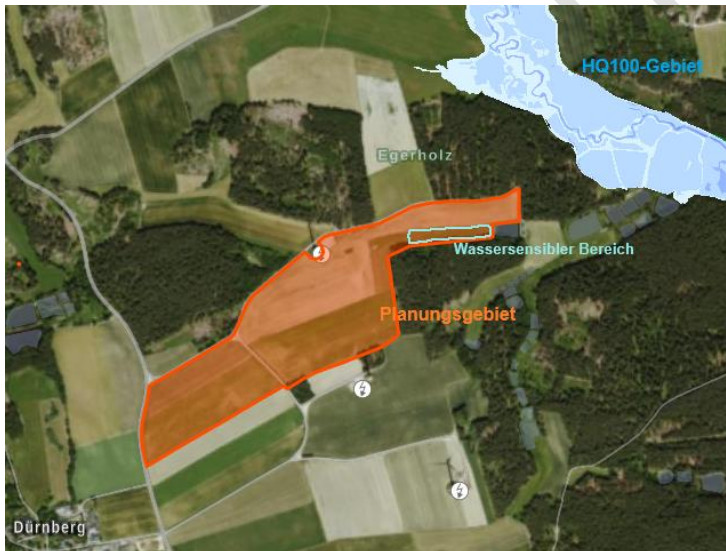
Die potentielle natürliche Vegetation ist im gesamten Planungsgebiet gem. Bayerischem Landesamt für Umwelt der Ordnung L3aT „Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Außerhalb, am Nordrand des Plangebiets verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Fichtelgebirge“ (LSG-00449.01) und im Nordosten, in einer Entfernung von ca. 200 m, befindet sich das FFH-Gebiet Eger- und Röslautal (5838-302) mit einem Biotopverbund entlang der Eger (Biotophaupt Nrn. 5837-0085, -1056, -1097, -1100) der Schutzkategorie A.



Quelle: Umwelt Atlas Bayern 2026

Die HQ100-Grenze der Eger, ein Gewässer II. Ordnung, ist im Nordosten ca. 170 m entfernt. Im Südosten des Plangebiets ist ein wassersensibler Bereich in dem potentielle Fließwege mit starkem Abfluss bei Starkregen verlaufen.



Quelle: Umwelt Atlas Bayern 2026

### 3.4.7 Boden, Geologie und Hydrologie

Das Planungsgebiet ist der geologischen Einheit „Fichtelgebirgs-Pluton, Granit, mittel- bis grobkörnig, porphyrisch“ und am Südostrand der der „Fließerde oder Wanderschutt, pleistozän“ zuzuordnen.

Laut dem Umwelt Atlas Bayern „Boden“ ist im Planungsbereich mit folgenden Bodentypen zu rechnen:

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht

- Fast ausschließlich Braunerden, verbreitet podsolig, aus Sand- bis Lehmgrus über (sandigem) Kryo-/Verwitterungsgrus aus Granit
- Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment). Dieser kommt ausschließlich im Südostrand des Plangebiets vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL4V (sandige Lehme, Verwitterungsboden), L3 (Lehm), IS3 und IS4 (lehmgiger Sand) eingeordnet. Die Ertragsfähigkeit ist überwiegend als gering bis sehr gering einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit „oft mittelschwer grabbar“ beschrieben.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist hoch bis sehr hoch.

Das Planungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Grundraum „Südostdeutsche Grundgebirge“.

Hydrogeologische Eigenschaften: Kluft-Grundwasserleiter mit überwiegend geringen, lokal auch mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit; in der Tiefe zunehmend Grundwassergeringleiter.

Abzutragender Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

#### **3.4.8 Bergbauliche Belange**

Im Plangebiet können nicht dokumentierte altbergbauliche Relikte nicht ausgeschlossen werden. Zudem wird das Gebiet von bestehendem Bergwerkseigentum überlagert. Mögliche Auswirkungen der Planung auf bergbauliche Rechte sind im weiteren Verfahren einzelfallbezogen zu prüfen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen; etwaige Entschädigungsansprüche können dabei nicht ausgeschlossen werden.

#### **3.4.9 Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes und Gemeinde Röslau sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

#### **3.4.10 Immissionen**

Im Südwesten des Planungsgebiets verläuft die Ortsverbindungsstraße Röslau-Reicholdsgrün. Mögliche Blendwirkungen sind gem. Blendgutachten des Gutachterbüros SONNWINN,

Waldkappel-Rechtebach, auszuschließen, da ... „das zentrale Sichtfeld innerhalb der Erheblichkeitsgrenzen aus geometrischen Gründen frei von beeinträchtigenden Blendwirkungen bleibt“.

„Im relevanten Umfeld (100 m Radius) der Photovoltaikanlage wurden keine schutzwürdigen Gebäude (Wohngebäude und Bürogebäude) gefunden. Somit werden die Grenzwerte des LAI-Leitfadens eingehalten.“...

„Aus Blendschutz technischer Sicht integriert sich die Anlage gut in die Umgebung. Ein zusätzlicher technischer Blendschutz ist nicht notwendig.“

Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für Windräder. An der Nord- und Südgrenze sind je ein Windrad vorhanden.

Mögliche Auswirkungen auf PV-Anlagen:

- Windströmungen und Turbulenzen sind für PV technisch fast unbedeutend
- Verschattung oder Eiswurf durch den Rotor wird durch entsprechende Abstände (1,5 x Anlagenhöhe) der PV-Module weitestgehend ausgeschlossen.
- Reflexion/Blendung, die von PV-Modulen ausgehen können, werden durch Eingrünung und versetzte Aufstellung der Module vermieden.
- Lärm, Infraschall und elektromagnetische Felder haben keine Auswirkungen auf die PV-Anlage

Es wird darauf hingewiesen, dass während der notwendigen Erschließungsmaßnahmen die Zuwegung zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen jederzeit ungehindert aufrechterhalten werden muss.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Nutzung

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet im Sinne des §11 BauNVO ausgewiesen werden. Als zulässig werden nur solche Nutzungen bestimmt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für das Sondergebiet (SO) wird weiterhin die Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, sowie Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung bestimmt.

Mit dem geplanten Sondergebiet wird ein Beitrag zur Erreichung der Ziele des EEG hinsichtlich des Anteils der erneuerbaren Energien für die Energieerzeugung in Deutschland geleistet und die städtebaulich geordnete Entwicklung von Photovoltaikfreiflächenanlagen im Gemeindegebiet Röslau gewährleistet. Die geplante Nutzung ist als ortsverträglich einzustufen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist dabei in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, da es sich durchgängig um Böden mit einer niedrigen Ertragsfähigkeit handelt.

### 4.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>20,611 ha</b>	<b>100,00%</b>
Ausgleichsflächen / Private Grünfläche mit Festsetzungen / Wege (wassergebunden)	2,911 ha	14,12%
Sondergebiet	17,700 ha	85,88%

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht

### 4.3 Erschließungskosten

Der Gemeinde entstehen durch den B-Plan keine Kosten. Sowohl die Kosten für die Planung als auch die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, den Anschluss an das öffentliche Stromnetz, sowie aller erforderlichen Nebenarbeiten werden durch den Vorhabenträger getragen.

### 4.4 Art der baulichen Nutzung

Nachdem sich die geplante Nutzung wesentlich von den nach §§2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen unterscheidet, wird ein Sondergebiet gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

#### **Festsetzung der „Art der Baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)“:**

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik im Sinne des §11 Abs.2 BauNVO mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

Mit den zulässigen Nutzungen wird zum einen den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers entsprochen, zum anderen wird das Vorhaben auf ein für den Standort verträgliches Maß begrenzt.

Gemäß §14 Abs.2 BauNVO sind Nebenanlagen für Transformatoren, Wechselrichter, Stromübergabestation und Batteriespeicher zulässig.

Zulässig sind weiterhin Unterstände für Weidetiere bei extensiver Schafbeweidung bis zu einer Firsthöhe von 4,50 m und Kameramasten mit einer Höhe von bis zu 6 m.

### 4.5 Maß der baulichen Nutzung

#### **Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“**

Im Geltungsbereich ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen mit Antireflexbeschichtung zulässig.  
Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.  
Die Regelsystemhöhe der Photovoltaikanlage ist auf maximal 3,50 m begrenzt, gemessen von OK-natürliches Gelände zur Moduloberkante.  
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung und Speicherung der Solarenergie dienen, mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m, gemessen von der OK-natürliches Gelände.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,65 festgesetzt. Der Anteil, der die horizontal überdeckenden Gesamtmodulfläche, darf somit 65 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten.

## 4.6 Dauer der baulichen Nutzung

### Festsetzung „Dauer der baulichen Nutzung“

Gemäß §9 Abs.2 Nr.2 BauGB ist die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig.

Anschließend ist die Anlage vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr.18a BauGB festgesetzt.

## 4.7 Überbaubare Bereiche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig festgelegt. Außerhalb dieser Flächen sind lediglich untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Leitungsbauwerke, Erschließung) zulässig. Der durch die Baugrenze eingefasste Bauteppich hält durchgängig  $\geq 3,0$  m Abstand zu den Nachbargrundstücken ein.

## 4.8 Wasser

### 4.8.1 Oberflächenwasser

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit geramten Stahlfundamenten als Einzelfundamente, bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten.

Dadurch kann sich die Vegetation auch unterhalb der Solarmodule entwickeln. Durch die Vorsorge und durch die Festsetzung, dass erforderliche Betriebswege und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf die Flächen für Betriebsgebäude beschränkt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Planungsgebiet anfallendes Oberflächenwasser innerhalb selbigen breitflächig zu versickern ist. Erosionserscheinungen unter den Tropfkanten der Module sind zu vermeiden. In angrenzende Gewässer dürfen keine Feinteile eingeleitet werden. Ein Sicherheitsabstand zu bestehenden Gewässern von 5 m wird eingehalten. Falls Sedimente in das Gewässer eingeschwemmt werden, sind diese auf Kosten des Antragstellers zu beseitigen.

### 4.8.2 Wassergefährdende Stoffe

Die Lagerung, Abfüllung etc. von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens, des Grundwassers oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Hierzu ist das WHG, das BayWG, sowie die VAWS, bzw. AwSV hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Beim Einsatz ölgefüllter Trafostationen sind unter den Transformatoren ausreichend dimensionierte Auffangwannen zwingend vorzusehen. Eine Reinigung oder Pflege der Module mit Chemikalien erfolgt nicht.

Gemäß Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist bei erforderlichen Maßnahmen nach §34 und §40 eine Anzeige an das zuständige Landratsamt zu richten, die eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen beinhaltet.

### 4.8.3 Entwässerung

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht mit Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet zu rechnen. Anfallendes Oberflächenwasser wird im Planungsgebiet breitflächig versickert. Die Anordnung der Module verhindert eine Tropfkantenbildung. Bei möglichen Starkregenereignissen, insbesondere während der Bauzeit, sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Erosionen zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

## 4.9 Blendschutz

Blendwirkungen durch Reflexionen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Ortsverbindungsstraßen gefährden könnten, sind gemäß eines vorliegenden Blendschutzgutachtens des Gutachterbüros SONNWINN ausgeschlossen.

Für das Vorhaben wurde ein Blendgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: „Aus Blendschutz technischer Sicht integriert sich die Anlage gut in die Umgebung. Ein zusätzlicher technischer Blendschutz ist nicht notwendig.“

Die Anlage selbst wird nicht beleuchtet.

## 4.10 Erschließung

### Festsetzung: „Verkehrliche Anbindung“

Die Erschließung des Sondergebietes Photovoltaik erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Dürnberger Straße (Flur Nr. 250).
---

#### 4.10.1 Äußere Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Dürnberger Straße (Flur Nr. 250) und über die angrenzenden bestehenden Feldwege. Die endgültig zulässigen Erschließungswege werden gemäß der straßenrechtlichen Genehmigung festgelegt.

Die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Bewirtschaftung sind, auch während der Bauzeit, gewährleistet. Die Flur- und Feldwege bleiben im Originalzustand erhalten oder werden nach der Baumaßnahme in diesen zurückgeführt.

Während der Bauphase ist dafür Sorge zu tragen, dass die Straßen bei Bedarf zu reinigen sind. Zufahrten zu den Betriebsflächen sind in wassergebundener Wegedecke mit einer Breite von max. 5,00 m und entsprechenden Radien auszuführen.

Eine Begrünung entlang Gemeindestraßen ist unter Einhaltung der Sichtdreiecke an den Zufahrten zu den Betriebsgeländen zulässig, wenn sie darüber hinaus die Sichtverhältnisse entlang der Ortsverbindungswege nicht beeinträchtigen.

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht

#### **4.10.2 Innere Erschließung**

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Zwischen Einfriedung und der Baugrenze sowie zwischen den Modulreihen verbleibt ein Abstand von 3,00 m als Zufahrt und als Umfahrung der Modulreihenenden, sodass das Erreichen aller Module innerhalb des bebauten Bereiches jederzeit möglich ist. Im Sinne der geordneten Erschließung werden an der Wegegabelung von Flurweg Nr.311 und Nr.255 zwei Zufahrtbereiche für zwei separat eingezäunte Modulflächen definiert, die genaue Lage wird im Laufe des Verfahrens noch festgelegt.

Für Zufahrten und Betriebswege wird die versickerungsfähige Ausführung aus Gründen der Minimierung der Bodenversiegelung festgesetzt. Diese sind also in Form von Schotterrasen oder einer wassergebundenen Decke auszuführen.

#### **4.10.3 Ruhender Verkehr**

Während des Betriebes der PV-Anlage ist nicht mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches Maßgaben zur Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich machen. Fahrzeuge des Betriebspersonals, welche die Anlage zu Wartungszwecken aufsuchen, können auf den Flächen der PV-Anlage hinreichend sicher abgestellt werden. Von Festsetzungen für Stellplätze wird daher abgesehen.

#### **4.10.4 Baustelleneinrichtung**

Flächen, die für die Lagerung von Baumaterialien, Bodenaushub u. ä. benötigt werden, werden als sogenannte Baustelleneinrichtungsflächen im Vorfeld vom Vorhabenträger angepachtet.

### **4.11 Einfriedungen**

#### **Festsetzung: „Einfriedungen“**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- und/oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind sockellos, für Kleintiere durchlässig mit mind. 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen.

Einfriedungen innerhalb des Plangebiets dienen der Absicherung der technischen Anlagen und dem Schutz vor unbefugtem Zutritt. Erlaubt sind funktionale Einzäunungen mit einer Höhe von bis zu 2,50 m in sockelloser Ausführung und einem Bodenabstand von 0,15 m zur Durchgängigkeit für Kleintiere, vorzugsweise in Form von Gitterstab- oder Maschendrahtzäunen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen von bis zu 2,50 m überschreitet die in der Regel gemäß Art.57 Abs.1 Nr.7a BayBO genehmigungsfreien Höhen von 2,00 m. Kameramasten entlang der Einfriedung sind mit einer Höhe von 6 m zulässig. Die erhöhte Einfriedung ist aufgrund der sicherheitsrelevanten Nutzung des Plangebiets erforderlich, um einen wirksamen Schutz der technischen Anlagen vor unbefugtem Zutritt zu gewährleisten.

## 4.12 Abfallentsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich. Während der Bauphase anfallende Abfälle werden durch den Vorhabenträger sowie die beauftragten Unternehmen fachgerecht der Wiederverwertung zugeführt bzw. fachgerecht entsorgt. Während des Betriebs der Anlage ist nicht mit Abfall zu rechnen. Der fachgerechte Rückbau der Anlage nach Ende der Betriebszeit wird mittels Bürgschaft durch den Vorhabenträger sichergestellt.

## 4.13 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art.8 Abs.1+2 BayDSchG.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

*(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmen oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Über den Beginn der Baumaßnahme ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.:

0911-23585-0 mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

## 4.14 Löschwasserversorgung/Brandschutz

*Gewährleistung des Brandschutzes durch die örtliche Feuerwehr*

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Freiflächenphotovoltaikanlage, durch dessen bauliche Anlagen grundsätzlich zusätzliche Gefahren aus dem Umgang mit Elektrizität entstehen können. Besondere Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst werden hieraus aus planerischer Sicht nicht erforderlich.

## 4.15 Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden

Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Wunsiedel und der Gemeinde Röslau sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

#### 4.16 Flächenbilanz

<u>Größe des Plangebietes</u>		<u>206.109 m<sup>2</sup></u>
Sondergebiet Photovoltaik		176.997 m <sup>2</sup>
- Überdeckung mit PV-Modulen	113.658 m <sup>2</sup>	
- Extensives Grünland im SO-Gebiet	60.192 m <sup>2</sup>	
- Nebengebäude, versiegelt	349 m <sup>2</sup>	
Schotter, teilversiegelt	453 m <sup>2</sup>	
- BESS - Fläche	2.345 m <sup>2</sup>	
Private Grünflächen außerhalb SO		26.837 m <sup>2</sup>
- Extensives Grünland	17.573 m <sup>2</sup>	
- Blühstreifen gem. Festsetzung	2.657 m <sup>2</sup>	
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6.607 m <sup>2</sup>	
Wege (wassergebunden) außerhalb SO		2.275 m <sup>2</sup>

## 5 Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art.3 BayNatschG) festgesetzt.

Dieser ist in den Bebauungsplan/VEP zum B-Plan integriert.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 6) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### 5.1 Private Grünflächen

#### Festsetzung: „Private Grünflächen“

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB sind als artenreiches, extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ansaat erfolgt mit Saatgut des Ursprungsgebiets 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“, mit zertifizierten Regio-Mischungen:

#### **RSM-Regio Grundmischung**

30 % Blumen / 70 % Gräser, Ansaatstärke: 3-7 g/m<sup>2</sup>

#### Festsetzung: „Einzelmaßnahmen“

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelmaßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind gem. Zeichenerklärung und textliche Festsetzung durchzuführen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

#### **GM-01:**

Die Grünlandflächen sind durch Mahd (ab dem 15.06.) oder extensive Schafbeweidung zu pflegen.

#### **S-01:**

Zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ mit Regio Saatgut.

#### **RSM Artenreiche, mehrjährige Regio-Blühmischung**

70 % Kräuter u. Blütenpflanzen / 30 % Gräser, Ansaatstärke: 3-7 g/m<sup>2</sup>

#### **TS-01**

Totholzhaufen und Steinschüttungen

#### **OS-01:**

Offene Standorte zur Selbstbegrünung mit mind. 300 m<sup>2</sup> pro Moduleteilfläche aus Roh-, Kies- oder Sandboden. Der Oberboden ist abzutragen.

## 5.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine bestehenden/zu erhaltende Bäume und Sträucher gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB vorhanden. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Baum- und Strauchbestände sind insbesondere während der Bauphase zu schützen und zu erhalten.

## 5.3 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Auf den ausgewiesenen Flächen des Baugebietes für die PV-Module (=Modulfläche mit Abstandsflächen innerhalb der Einzäunung) ist extensives Grünland (Wiese, Weide) mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Düngung jedweder Art oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig, das Mähgut ist zu entfernen. Im Bereich jeder eingezäunten Modulfläche sind Flächen, als offener Standort, von mind. 500 m<sup>2</sup> zur Selbstbegrünung herzustellen.

Für Einfriedungen wird die Ausführung ohne Sockelmauer sowie mit einem Mindestabstand über Gelände von 0,15 m festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleinsäuger sicherzustellen.

Als Ziele der Grünordnung lassen sich feststellen:

- Vermeidung einer Bodenversiegelung sowie Sicherung einer boden- und vegetationsschonenden Pflege im Bereich der Bauflächen
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 BBodSchG)
- Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs

# 6 Umweltbericht

## 6.1 Einleitung

In der Bauleitplanung besteht gemäß §2 Abs.4 BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, um der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gerecht zu werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gem. §2a Abs.2 BauGB in einem Umweltbericht darzustellen. Dieser dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des B-Plans „Sondergebiet Photovoltaik“ in der Gemeinde Röslau, Gemarkung Dürnberg, sowie mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 11 BauNVO im Parallelverfahren plant der private Vorhabenträger Trianel Energieprojekte GmbH & Co KG eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass der Erzeugung regenerativer Energien Raum zur Entwicklung geboten wird. Im Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 20,6 soll eine Freiflächen- Photovoltaik-Anlage errichtet werden. Diese als „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ ausgewiesene Fläche beansprucht 17,7 ha der Gesamtfläche.

Die Module werden in parallelen Reihen, die nach Süden ausgerichtet sind und in West-Ost-Richtung verlaufen, angeordnet. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 3,00 m – 4,50 m. Das Gelände bzw. die Topographie unter den Tischen bleibt unverändert, da durch diese Montagetechnik die Unebenheiten der Bodenoberfläche ausgeglichen werden können. Die Höhe der Module kann bis zu 3,50 m über dem Erdboden betragen. Der Abstand von Boden zu UK - Modeltisch beträgt mindestens 0,80 m. Diese Modultische werden freitragend ohne Betonfundamente, lediglich mit Ramppfählen im Boden verankert. Die Module auf den Tischen werden rückseitig verkabelt, die einzelnen Modultische durch Erdverkabelung mit dem Technikraum verbunden.

Die Zu- und Abfahrten außerhalb erfolgen auf dem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg. Die Bereiche zwischen den Modultischen und darunter bleiben ungenutzt. Die derzeit als Acker genutzten und somit offenen Teilbereiche werden mit einer Regio-Saatgutmischung angesät, bzw. ausgewiesene Flächen In der Eingriffsregelung wird eine Bewertung der Eingriffe vorgenommen und adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgesetzt. Die privaten Grünflächen im Geltungsbereich sollen als Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung gestaltet werden.

## **6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

### *6.1.2.1 Gesetzliche Vorgaben*

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes, sind im vorliegenden Fall:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des §50 Abs.1 BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1 Abs.6 Nr.3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des §1a Abs.2 BauGB beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

**Berücksichtigung:**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des B-Plans werden kompensiert. Belange der Freizeit und Erholung werden nicht berührt. Rad- und Wanderwege liegen außerhalb des Geltungsbereichs. In der Eingriffsregelung wird eine Bewertung der Eingriffe vorgenommen und adäquate Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgesetzt. Ziel der Planung ist es den Grad der Versiegelung, die Auswirkung auf die Schutzgüter insbesondere die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Bayern (BayNatSchG)

Das Bayerische Naturschutzgesetz regelt Schutz, Pflege und Entwicklung im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind (aus: Umwelt+ Klimapakt Bayern).

Bezogen auf alle Schutzgüter wurde das Bundes- sowie das Landesnaturschutzgesetz berücksichtigt.

**Berücksichtigung:**

Die Flächen unter den PV-Modulen werden extensiv begrünt, gepflegt und z.T. mit Einzelmaßnahmen (offene Standorte zur Selbstbegrünung) belegt. Sie sind somit als ökologische Aufwertung in Bezug auf die vorhergehende Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) zu sehen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG).

**Berücksichtigung:**

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Flächenverbrauch und die Versiegelung von Böden so gering wie möglich sind. Die Neuversiegelung fällt aufgrund der Aufständigung der Modultische mit Rammstützen sehr gering aus, lediglich die Fundamente für Trafostationen, und Stromübergabestation führen zu geringfügigen Versiegelungen < 2,5% der Gesamtfläche. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens und daraus resultierende negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

[Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht](#)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Bayern (WG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§1 WHG)

**Berücksichtigung:**

Die Prüfung der Verträglichkeit des hier anstehenden Vorhabens mit deren Schutzziele hat ergeben, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV),  
Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Das BImSchG regelt den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie der Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.

**Berücksichtigung:**

Bezüglich des Vorhabens ist mit schädlichen Umwelteinwirkung insbesondere Luft- und Lärmemissionen nicht zu rechnen.

Habitatschutz – EU-Recht

Im Rahmen der baurechtlichen Planung ist zu prüfen, ob durch den Eingriff europarechtlich geschützte Arten betroffen sind (Habitatschutz).

**Berücksichtigung:**

Diese Prüfung erfolgte, in Form einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und einer Natura2000-Verträglichkeitsabschätzung durch das Büro Tractebel GmbH Bahnhofstraße 15 in 95444 Bayreuth. Diese hat zum Inhalt ob Verbotstatbestände im Bereich der Flora und Fauna der Planung entgegenstehen.

Die Prüfung der Verträglichkeit des hier anstehenden Vorhabens wird im Kapitel 6.3 Beurteilung der einzelnen Schutzgüter, Schutzgut Tiere und Pflanzen, erläutert. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden beschrieben.

Aus den vorgeschlagenen CEF-Maßnahmenkatalog werden die vorgegebenen Maßnahmen entnommen und umgesetzt.

Denkmalschutz

Das bayerische Denkmalschutzgesetz regelt den Umgang mit Kulturdenkmälern, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkscundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegen.

**Berücksichtigung:**

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art.8 Abs.1+2 BayDSchG.

*6.1.2.2 Landesentwicklungsprogramm*

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind im LEP festgelegt:

G 1.3.1 Klimaschutz

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

G 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Z 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien und

G 6.2.3 Photovoltaik (Siehe Kap. 3.3).

**Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“  
mit Umweltbericht**

**Berücksichtigung:**

Die genannten Ziele und Grundsätze sind Gegenstand der Bauleitplanung und finden dort Berücksichtigung.

**6.1.2.3 Regionalplan**

Der Planungsraum liegt in der Planungsregion 5 Oberfranken-Ost und ist im Regionalplan als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt. Teilweise befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorranggebiet für Windenergienutzung, der nordöstliche Teil ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 22, Egerholz nördlich Röslau ausgewiesen.

**Berücksichtigung:**

Durch Bereitstellung von Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen wird die Entwicklung der Region nachhaltig gestärkt. Die Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem Vorranggebiet für Windenergienutzung, in welchem bereits 3 Windkraftanlagen bestehen (2 Anlagen grenzen direkt an das Planungsgebiet an), ist in Bezug auf Ressourcenschonung in jeder Hinsicht positiv zu bewerten. Aus einer Besprechung vom 9. Juli 2025 mit der Regierung von Oberfranken geht hervor, dass eine Errichtung von FF-PVA mit der vorrangigen Windenergienutzung in Einzelfällen ausnahmsweise vereinbar ist. Ggf. sollte hier eine Abstimmung mit dem Betreiber der WEA erfolgen, um insbesondere die Absicherung der Repowering-Möglichkeit nicht außer Acht zu lassen.

Der Gemeinderat Röslau hat zudem mit Beschluss vom 12.09.2023 das Planungsgebiet als Vorrangfläche für Photovoltaik festgelegt. Die Gemeindeverwaltung Röslau hat in Zusammenarbeit mit dem gKU „Oberes Egertal“ das Gebiet überprüft und als geeignet empfunden.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 22 überschneidet sich mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und der hier festgelegten „Fläche für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“. Die hier zu treffenden Maßnahmen sind im anschließenden Kapitel 6.1.2.4 beschrieben.

**6.1.2.4 Flächennutzungsplan**

Im FNP ist das Planungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ beschrieben. Ein Teilbereich, entlang der östlichen Grenze, ist als „Flächen für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“ ausgewiesen.

Durch das Planungsgebiet verläuft in nordsüdlicher Richtung eine Linie, die als geeigneter Bereich für lineare Biotopvernetzung /-entwicklung dargestellt wird.

Die bestehende Zweckbestimmung entspricht jedoch nicht der geplanten Nutzung, sodass das entstehende Sondergebiet inhaltlich neu gefasst werden muss.

**Berücksichtigung:**

Da die geplante Nutzung eine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung erfordert, erfolgt parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §8 Abs.3 BauGB. Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“, um die planungsrechtliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die „Flächen für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“ werden durch Festsetzungen des B-Plans von Überbauungen mit PV-Modulen teilweise freigehalten und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft festgesetzt. Diese Flächen dienen zur Etablierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Eingriffs.

#### 6.1.2.5 Schutzgebiete

Außerhalb, am Nordrand des Plangebiets verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Fichtelgebirge“(LSG-00449.01) und im Nordosten, in einer Entfernung von ca. 200 m, befindet sich das FFH-Gebiet Eger- und Röslautal (5838-302) mit einem Biotopverbund entlang der Eger (Biotophaupt Nrn. 5837-0085, -1056, -1097, -1100).

#### **Berücksichtigung:**

Mit einer Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist nicht zu rechnen.

## 6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Projektbeschreibung

Im Geltungsbereich mit einer Fläche von 20,611 ha soll auf den intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage errichtet werden. Die Größe der Sondergebietsflächen beträgt 17,700 ha. Davon sind 11,366 ha reine Modulfläche (Überdeckung mit Modulen).

Die PV-Tische werden mittels Rammprofilen aufgeständert.

Eine Versiegelung von Flächen, max. 2,5% der Gesamtfläche, erfolgt nur im Bereich der Trafo-/Übergabestationen und Batteriespeicher.

Im nördlichen Teil des Planungsbereichs befindet sich eine Windkraftanlage. Hier wird die Grenze entlang der Abstandsflächen gezogen, sodass das Windrad außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

### 6.2.2 Mögliche Projektwirkung

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen
- Minimaler Versiegelungsgrad; lediglich im Bereich der Nebengebäude (Trafoanlagen/Übergabestationen, Batteriespeicher)
- Dauerhafte Überbauung und Flächeninanspruchnahme mit Bodenverschattung nur auf kleinen Teilen der überbaubaren Flächen.
- Änderung der Niederschlagsverteilung; dadurch kann unter den Modulen bei geringen Niederschlägen eine teilweise Trockenheit entstehen.
- Verminderung der Sonneneinstrahlung und des Lichteinfalls auf die natürliche Geländeoberfläche mit mikroklimatischen Veränderungen mit Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien

- Eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- Zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- Zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

### 6.3 Beurteilung der einzelnen Schutzgüter

Auf Grundlage der vorhandenen Daten (BayernAtlas, UmweltAtlas, Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten) und unter Einbeziehung der Daten aus der saP erfolgt eine verbal argumentative Beschreibung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Die Einstufung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ Anhang Liste 1a, 1b und 1c. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 6.3.1 Schutzgut Boden

##### Bestandsanalyse

Laut Bodenkarte besteht der Boden im Planungsgebiet (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) fast ausschließlich aus Braunerde (podsolig) aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit). (ockerfarbene Fläche)

Am südöstlichen Rand im Bereich der lt. FNP als „Flächen für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“ ausgewiesen, findet sich ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment). (hellblaue Fläche)



Quelle: Umwelt Atlas Bayern 2026

Das Gebiet ist schwach geneigt von West nach Ost und insgesamt leicht wellig. Der höchste Punkt liegt bei 590,00 DHHN, der niedrigste Punkt liegt bei 551,94 DHHN.

### **Konfliktanalyse**

Versiegelung und Verlagerung von Böden erfolgt nur in geringem Umfang für die Fundamente der Trafos/Stromübergabestationen und Batteriespeicher (max. 2,5% der Gesamtfläche).

Im Bereich der PV-Anlagen erfolgt keine Bodenversiegelung, da die Stützen für die Modultische gerammt werden.

Es finden somit überwiegend punktuelle Eingriffe in die Bodenstruktur statt.

Der Boden wird weitgehend beschattet und es gibt Teilbereiche, die der Niederschlag nur indirekt erreicht und die teilweise trockenfallen können.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe beim Betrieb der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Die Bereiche mit dem Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) werden nur geringfügig überbaut.

### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt in geringem Umfang vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Durch die Extensivierung der Nutzung findet kein Nährstoff- und Pestizideintrag in den Boden mehr statt. Außerdem wird die Bodenverdichtung mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung vollständig eingestellt.

Erheblichkeit der Auswirkungen: **gering** – ~~mittel~~ – ~~hoch~~

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Kompensation für die Bodenversiegelung erfolgt im Rahmen der Ausgleichsplanung. Dabei ist zu beachten, dass die Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden muss.

Der notwendige Erdaushub Fundamentierungen kann auf die Gesamtfläche des Plangebietes verteilt werden.

Die Anlagen werden nach dem neuesten Stand der Technik errichtet und werden somit nach den neuesten Sicherheitsstandards ausgeführt.

Bodenkontaminationen mit Schadstoffen z.B. bei Ölführenden Trafos werden vermieden, indem diese als Container errichtet oder Ölauffangwannen verwendet werden. Außerdem wird die Bodenverdichtung mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung vollständig eingestellt.

Der Bereich mit grundwasserbeeinflussten Böden wird größtenteils dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft anheimgestellt.

### **6.3.2 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestandsanalyse**

Die vorherrschende Hauptwindrichtung in Deutschland = West. Die mittleren jährlichen Gesamt-Niederschlagshöhen liegen bei 800 – 830 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,8°C. Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von 590 – 565m DHHN. Aufgrund der Höhenlage zeigt sich oft ein hochatlantisches, frisches Klima, das den Vegetationscharakter prägt.

Durch die nach Osten geöffnete Hufeisenform des Fichtelgebirges gibt sich ein deutliches Mikroklima: Innerhalb des Hufeisens („Selb-Wunsiedler-Hochfläche“) wirkt die Gebirgskette als Schutz vor westlichen Winden – gleichzeitig dringen kontinentale Einflüsse von Osten ein. Grünlandflächen fungieren teilweise als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete.

Das Planungsgebiet stellt keinen klimatisch bedeutsamen Bereich dar.

#### **Konfliktanalyse**

Durch Bebauung und Versiegelung kann es zu Temperaturerhöhungen kommen.

Grünlandfläche wird überbaut, eine Bodenverschattung findet auf Teilen der überbaubaren Flächen statt. Ebenso kommt es zu einer Verminderung der Sonneneinstrahlung und einer Reduzierung des Niederschlagswassers auf Teilflächen.

Der erforderliche Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen lässt vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen erwarten.

#### **Auswirkungen**

Da der Versiegelungsgrad nur unwesentlich erhöht wird, wirkt sich die Planung auf das lokale Geländeklima und auf die klimatischen Austauschfunktionen nicht nachteilig aus.

Mikroklimatische Veränderungen aufgrund verminderter Sonneneinstrahlung und Niederschlagswasser können Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung haben.

Luftschadstoffe durch Baufahrzeuge sind als nicht erheblich einzustufen ist.

Erheblichkeit der Auswirkungen: **gering** – ~~mittel~~ – ~~hoch~~

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Versiegelung von Boden ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch Änderung der Nutzung und Ansaat von extensivem Grünland aufgewertet.

### **6.3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Bestandsanalyse**

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Es steht kein Grundwasser an, es liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist somit kein Hochwassergeschütztes Gebiet.

Im Einzugsbereich des B-Plan-Gebietes gibt es keine Trinkwasserschutzzonen und Gewässerschutzzonen.

Im Osten befindet sich ein Wassersensibler Bereich (siehe Karte), von hier verlaufen potentielle Fließwege bei Starkregen Richtung west in das Planungsgebiet.



Quelle: Umwelt Atlas Bayern, 2026

An der Ostflanke im Abstand von >200m von der Grenze des B-Plangebietes befindet sich die Eger, ein natürliches Fließgewässer mit der Gewässerkennzahl 532111 der Stufe 6, Gebiet „Eger von Quelle bis Lehstenbach“. Die Gewässerstruktur der Eger ist hier gering bis mäßig verändert.

Im Grundwasser stellen Nitrateinträge aus der Landwirtschaft eine Hauptbelastung dar.

#### **Konfliktanalyse**

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Feinstoffeintrag in offene Gewässer durch Erosion ist möglich.

Der o.g. wassersensible Bereich und die in das Planungsgebiet reichenden potentiellen Fließwege bei Starkregen können die Bodenstruktur und die Vegetation auf Dauer ökologisch verändern. Ein unmittelbarer Einfluss auf das nahe gelegene Fließgewässer kann nicht festgestellt werden.

Im Grundwasser stellen Nitrateinträge eine Hauptbelastung dar.

### Auswirkungen

Durch die Planung ist im Geltungsbereich ist keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Nitrateinträge können aufgrund fehlender landwirtschaftlicher Nutzung ausgeschlossen werden.

Erheblichkeit der Auswirkungen: ~~gering~~ – ~~mittel~~ – ~~hoch~~

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf Teilbereichen der Fläche „Wassersensibler Bereiche“ innerhalb des Planungsgebietes wird größtenteils auf eine Überdeckung mit PV-Modulen verzichtet werden. Diese Fläche dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft anheimgestellt. Hier können potentiell feuchte Gebiete mit höherem ökologischem Stellenwert entwickelt werden.

Oberflächen- und Niederschlagswasser kann in den umgebenden Grünflächen frei versickert werden. Insbesondere während der Bauzeit ist auf eine Vermeidung der Grundwassergefährdung durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen zu achten. Zu offenen Gewässern wird ein Schutzabstand von 5 m eingehalten.

Durch die Neunutzung der Flächen für Photovoltaikanlagen wird zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen in das Grundwasser aus der Landwirtschaft beigetragen.

## **6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Arten- und Lebensräume**

### Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Fichtelgebirge, im Nordwesten verläuft entlang der Planungsgrenzen das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“. Der Planungsumgriff liegt im Umfeld eines Windkraftanlagengebietes. Durch die Errichtung der baulichen Anlagen ist unmittelbar nur intensiv genutztes Ackerland betroffen. Ein Teilbereich, entlang der östlichen Grenze, ist als „Flächen für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“ ausgewiesen. Im Nordosten befindet sich >200 m entfernt das FFH-Gebiet „Eger- und Röslautal“ (ID-Code: 5838-302.04). Hier sind die Biotop Nr.5837-1103 „Teiche bei Neudorf“, Nr.5837-0085 „Egeraue von Straße in Neumühle bis Kartenblattgrenze“, Nr.5837-1056 „Röhrichtbestand östlich von Egerholz“, Nr.5837-110“ Strukturreiches Röhricht bei Neudorf“ und Nr.5837-1096“ Teich östlich des Egerholz“ kartiert. Das Planungsgebiet selbst liegt nicht in einem FFH-Gebiet, Flächen des Ökokatasters sind nicht vorhanden.

Für das Planungsgebiet und das Umfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von der Tractebel GmbH durchgeführt und hierbei die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten erfasst (siehe Anhang):

Aufgrund der einzelnen Begehungen kann man von insgesamt 6 Revieren der Feldlerche mit Brutstauts B4 (wahrscheinlicher Brutvogel) ausgehen.

Weitere Brutvogelarten wie die Goldammer und die Stockente kommen randlich außerhalb des Geltungsbereichs vor. Ihre Neststandorte sind nicht von der PV-Anlage betroffen und ihre Brutplätze gehen nicht durch Überstellung mit PV-Modulen verloren.

Als Nahrungsgäste, Randsiedler, bei Überflügen wurden zusätzlich folgende saP-relevante Vogelarten nachgewiesen: Grünspecht, Graureiher, Mäusebussard, Rotmilan, Star, Stieglitz, Turmfalke.

Im Untersuchungsgebiet wurden trotz intensiver Suche keine Zauneidechsen und keine Kreuzottern gefunden. Weitere artenschutzfachlich relevante Arten wurden nicht gefunden. Lärm und stoffliche Immissionen ist durch die übliche Nutzung als Acker charakterisiert durch Befahren der Fläche mit Traktoren zur Aussaat, Dünger- und Pestizid-Ausbringen, Ernte, Umbruch.

Optische Störungen, die auf saP -relevante Arten Einfluss nehmen könnten wurden nicht ermittelt.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vor, da ihre Standortansprüche nicht verwirklicht sind. Bei der Begehung konnten auch keine Hinweise auf Standorte solcher saP-relevanten Pflanzenarten gefunden werden.

### **Konfliktanalyse**

Die Realisierung der Bebauungsplanung führt zur Überbauung von Feldlerchen-Revieren. Die weiteren ermittelten Vogelarten wie die Goldammer sind nicht betroffen, da ihre Neststandorte in Gebüsch außerhalb liegen und vom Vorhaben nicht durch direkten Flächenverlust betroffen sind.

Die geplante PV-Anlage führt somit dazu, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten saP-relevanter Arten (Feldlerche mit 6 Revieren) direkt beansprucht werden könnten. Jedoch zeigt sich in diverser Literatur, dass die Besiedelung von Solarparks durch die Feldlerche nichts Ungewöhnliches ist (siehe saP Gutachten im Anhang).

Die Vorher-Nachher-Vergleiche zeigen alle, dass nach Errichtung von Solarparks die Feldlerchen nicht vollständig von der Fläche verschwinden, d.h. kein Totalverlust der Art stattfindet. In den vorliegenden Studien wurde nach dem Bau einer PV-Anlage eine Siedlungsdichte von 0,2 bis 0,5 Brutpaare / 1 ha beobachtet.

Baubedingt kommt es vorübergehend zu einer Erhöhung von Lärm und stofflichen Immissionen gegenüber dem jetzigen Zustand (Baufahrzeuge, Erdaushub, Baustelle und Nebenflächen).

Optische Störungen haben keine Relevanz.

Es kommen keine saP-relevanten Pflanzenarten vor.

### **Auswirkungen**

Fazit aufgrund der referierten Literaturstudien

- Die Siedlungsdichte der Feldlerche innerhalb eingezäunter PV-Anlage ist nicht null, dies ist für mehrere PV-Anlagen in Bayern bekannt.
- Die Siedlungsdichte der Feldlerche innerhalb eingezäunter PV-Anlage hängt von der Ausgestaltung mit Korridoren oder Grünlandstreifen ab, und kann ein oder mehrere Reviere beinhalten.

Auf zahlreichen untersuchten Anlagen hat sich die Revierdichte der Feldlerche erhöht, was auf das Fehlen von ackerbaulicher Nutzung und agrarischen Pestiziden zurückzuführen ist. Bundesweit gesehen, ist die Feldlerche die Art mit der höchsten Stetigkeit in Solaranlagen.

Nach dem BN-Positionspapier (BUND Bayern 2021 [22]) können PV-Freiflächenanlagen aus einer Reihe von Gründen v.a. in offenen, ausgeräumten Agrarlandschaften Bestandteile kommunaler Biotopverbund Konzepte sein, wie sich aus den folgenden Argumenten ergibt,

d.h. sie wirken nicht als Barriere, sondern sind nützliche Elemente des kommunalen Biotopverbunds:

*„Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind temporäre, reversible und nicht-versiegelnde Eingriffe in die Landschaft, die bei guter Planung und Unterhalt positive Nebeneffekte für die Biodiversität aufweisen können. Dieses Potential ist in jeder PV-Freiflächenanlage zu nutzen. Der Mehrwert für die Biodiversität besteht bei den Freiflächenanlagen im fehlenden Dünger- und Pestizideinsatz sowie einer deutlich verringerten Nutzungsintensität im Vergleich zur Ausgangssituation eines konventionellen Ackers oder von artenarmen Vielschnittwiesen. Diese Faktoren, fehlende Bodenbearbeitung, die seltenere Mahd bzw. Nutzungseingriffe oder eine extensive Beweidung mit Schafen können zu einer im Vergleich zur umliegenden, konventionell genutzten Agrar- bzw. Ackerlandschaft im Regelfall deutlich höheren Artenvielfalt führen – ohne dass dadurch die im Mittelpunkt stehende Energiegewinnung geschmälert wird. Die PV-Freiflächenanlagen können daher insbesondere in offenen, ausgeräumten Agrarlandschaften Bestandteile kommunaler Biotopverbund-Konzepte sein.“*

Lärm und stoffliche Immissionen erhöhen sich nur vorübergehend während der Bauzeit und sind danach erheblich geringer als im Jetztzustand.

Erheblichkeit der Auswirkungen: gering – ~~mittel~~ – ~~hoch~~

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerchenreviere:**

Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten, ggf. Gehölzrodungen) für die PV-Anlage sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen in Verbindung mit funktions-wirksamen CEF-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegleitung) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Für die geplante PV-Anlage sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) erforderlich, da 6 Reviere der Feldlerche betroffen sein können.

Die CEF-Maßnahmen für je 1 Revier Feldlerche bemessen sich wie folgt:

- Anlage pro Revier: 10 Lerchenfenster **und** 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen / Brutpaar **oder**
- Blühstreifen auf Acker: Umfang: pro verloren gehendes Revier 0,5 ha Fläche **oder**
- Erweiterter Saatreihenabstand: pro verloren gehendes Revier 1 ha / Brutpaar;  
Mindestumfang der Teilfläche 1 ha)

#### **Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:**

1. **GM-01** Ansaat von artenreichem extensiv Grünland  
Die Maßnahmen kommen zwischen den Modulreihen oder direkt angrenzend an die Modulreihen zur Durchführung. (siehe Anhang)  
Die Pflege erfolgt gem. Festsetzung GM-01 durch Mahd ab dem 15.06. oder extensive Schafbeweidung.

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht

2. **S-01**  
Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" mit Regio Saatgut.  
RSM Artenreiche, mehrjährige Regio-Blühmischung  
70 % Kräuter u. Blütenpflanzen / 30 % Gräser, Ansaatstärke: 3-5 g/m<sup>2</sup>
3. **OS-01**  
Offene Standorte zur Selbstbegrünung zwischen und unter den Modulflächen des Geltungsbereichs mit Roh-, Kies- oder Sandboden und mind. 300 m<sup>2</sup> pro Modulteilfläche.
4. **TS-01**  
Totholzhaufen aus geschälten Stämmen und Steinschüttungen

Unter Bezug auf Größe und Stabilität der Populationen der genannten Arten im Naturraum und im natürlichen Verbreitungsgebiet sowie unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen und Festsetzungen im Geltungsbereich) ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes der unter Artikel 1 fallenden Vogelarten (Art. 13 Vogelschutzrichtlinie) oder der FFH-Tierarten führt.

Es wird ein Beitrag zur Ansiedelung von Insekten und Wildbienen (z.B. zum Bau der Brutröhren in trockenen Pflanzenstängeln: Stängelnister), zur Erhöhung der Artenvielfalt durch Aufwertung und Neuschaffung der Lebensräume geleistet.

Durch die Maßnahmen wie die Ansaaten mit artenreichem, extensivem Grünland, die extensive Mahd (Biodiversitätssteigernde Pflege), die Anlage von Blühstreifen und die Gestaltung der Flächen mit Offenstandorten innerhalb des Geltungsbereiches wird die Ökosystemvielfalt enorm erhöhen.

### **6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Bestandsanalyse**

In der Landschaftsrahmenplanung Bayern (siehe Regionalplan Oberfranken-Ost 5) wird die charakteristische landschaftliche Eigenart für die Planungsgebiete mit der Bewertungsstufe 3 - überwiegend mittel beschrieben.

(Bewertungsstufen von 2 - überwiegend gering bis 5 - überwiegend sehr hoch).

Der Landschaftsraum nördlich der Gemeinde Röslau liegt im Übergang zwischen dem Inneren Fichtelgebirge und der Selb-Wunsiedler Hochfläche. Das Landschaftsbild wird hier durch ein Mosaik aus Wald, offenen Flächen, geschwungenen Tälern und Granitformationen geprägt. Zwischen den bewaldeten Höhen liegen zahlreiche Flächen mit Wiesen, Äckern, kleinen Dörfern – eine sehr typische Kulturlandschaft des Inneren Fichtelgebirges („Sechsämterland“). Dominierend sind ausgedehnte Nadelwälder, vor allem Fichtenbestände. Mischwaldinseln mit Buche, Tanne, Bergahorn wirken stellenweise auflockernd. Kleinere Teiche und ehemalige Fischweiher gliedern zusätzlich das Landschaftsbild.

Insbesondere das Tal der Eger ist naturnah erhalten und Teil von Schutzgebieten (Natura 2000) mit vielfältigen Lebensräumen.

Das Planungsgebiet wird bereits von 2 Windkraftanlagen im Norden und Süden eingefasst. Der Geltungsbereich ist von Süden und Westen einsehbar, hier führt die Ortsverbindungsstraße von Röslau nach Reicholdsgrün am Plangebiet vorbei.

**Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht**

### **Konfliktanalyse**

Die Aufstellung der PV-Module stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar und ist nach Möglichkeit vor Ort zu kompensieren.

Gleichförmige Modulreihen wirken technisiert und kontrastieren mit natürlichen der Umgebung und der landwirtschaftlich geprägten Struktur des Planungsbereiches.

Die Windkraftanlagen wirken sich bereits prägend auf das Landschaftsbild aus. Eine direkt angrenzende Wohnbebauung ist nicht vorhanden.

### **Auswirkungen**

Die Flächennutzung durch Photovoltaikanlagen stellt ein landschaftsfremdes technisches Element (je nach Sonneneinstrahlung dunkle, gegebenenfalls glänzende Modulelemente) innerhalb einer landschaftlich geprägten Landschaft dar und verändert den landschaftlichen Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff.

Dabei ist eine Fernwirkung der geplanten Anlage durch vorhandene Strukturen und Gehölzbestände im Norden und Osten größtenteils ausgeschlossen. Auch im Süden bestehen Gehölzgruppen an der Grenze des Planungsgebietes.

Die mit der Anlage einhergehenden Veränderungen wirken sich grundsätzlich sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung nur teilweise negativ auf das Schutzgut aus. Durch die bestehenden Windkraftanlagen besteht ohnehin bereits eine hohe Vorbelastung im und um das Planungsgebiet.

Erheblichkeit der Auswirkungen: **gering – mittel – hoch**

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Durch die Festsetzung der Höhe der Module und ihrer Abstände zueinander, sowie durch die Gliederung in Teilflächen kommt es zu einer Auflockerung der Gesamtmodulfläche. Die Ränder der Modulflächen werden mit Blühstreifen strukturiert.

Es wird somit innerhalb des Planungsgebietes mit o.g. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild beigetragen.

## **6.3.6 Schutzgut Mensch**

### **Bestandsanalyse**

Der Geltungsbereich liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen und schließt nicht an Wohn- oder Dorfgebiete an. Das nächste Wohnhaus befindet sich in ca. 180 m Entfernung südwestlich vom Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich sowie das Umfeld sind wegen der Windkraftanlagen als vorbelastet zu erachten. Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld wenig gegeben. Rad- und Wanderwege liegen außerhalb des Planungsgebiets, dabei führt ein Radweg entlang der Dürnberger Straße und ein untergeordneter Wanderweg an der Nördlichen Grenze des Planungsgebietes vorbei.

### **Konfliktanalyse**

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten.

Im Hinblick auf benachbarte Wohnnutzungen wird gem. Blendgutachten eine Blendwirkung der Anlage ausgeschlossen.

Die bereits bestehenden Funktionen der anliegenden Freizeitwegeverbindung werden durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage wenig beeinträchtigt.

#### **Auswirkungen**

Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Negative Auswirkungen sind ausschließlich visueller Art und werden sich auf die Wahrnehmung des Landschaftsbildes auswirken.

Erheblichkeit der Auswirkungen: **gering** – ~~mittel~~ – ~~hoch~~

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind durch Eingrünung der geplanten Bauflächen, insbesondere in Bereichen der Rad- und Wanderwege, zu vermeiden.

### **6.3.7 Schutzgut Kulturgüter**

#### **Bestandsanalyse**

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler.

Ca. 450 m nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich die als Bodendenkmal kartierte Fläche mit der Denkmalnummer D-4-5837-0045 mit der Bezeichnung Bergbauareal des Mittelalters. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

#### **Konfliktanalyse**

Es erfolgen keine Eingriffe in die Bereiche der Kulturgüter.

#### **Auswirkungen**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Erheblichkeit der Auswirkungen: **gering** – ~~mittel~~ – ~~hoch~~

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten die Maßgaben des Denkmalschutzes verbindlich.

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG.

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

(2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

(3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

(4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an

**Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ mit Umweltbericht**

den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(5) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **6.3.8 Wechselwirkungen**

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Das Wirkungsgefüge spiegelt nicht die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wider und kann auch nicht in seiner Gesamtheit gezeigt werden.

Es gibt Schutzgut-interne und Schutzgut-übergreifende Wechselwirkungen.

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Bauvorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen miterfasst.

So beeinflussen sich z. B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

Der Mensch nimmt eine Sonderrolle innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild spiegeln sich in der Ermittlung und Beschreibung der Vorbelastungen wider und sind in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingeflossen.

Die vorgesehenen Ansaaten und Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer Aufwertung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, zu einer Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und bewirken Entlastungen in den Schutzgütern Wasser, Klima und Boden.

### **6.3.9 Zusammenfassung**

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung, Lärmimmissionen, Blendwirkung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter beschrieben. Die wichtigsten Konfliktpunkte beziehen sich auf das Vorkommen saP-relevanter Arten. Hierfür werden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen genannt. Außerdem werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung des Eingriffs bezgl. der Schutzgüter dargestellt.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit		
	gering	– mittel	– hoch
Boden	gering		
Klima/Luft	gering		
Wasser	gering		
Tiere und Pflanzen	gering		
Landschaftsbild		mittel	
Mensch	gering		
Kulturgüter	gering		

## 7 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung gem. BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, wird hierfür die Regelung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung“ Stand 05.12.2024 angewandt. Diese trägt den Besonderheiten von PV-Freiflächenanlagen Rechnung und gelten deshalb ausschließlich für Bauleitplanverfahren zu PV-Freiflächenanlagen.

### 7.1 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden vorab geklärt:

5. Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung
  - Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)
  - Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben
  - Keine Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Anlagenfläche
  - Eine ausreichende Durchlässigkeit der Anlage für Tiere wird sichergestellt durch mindestens 15 cm Abstand des Zauns zum Boden (einschl. Pflege).
  - Anlagenfläche: < 25 ha
  - Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche (beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Ramppfähle sind hiervon explizit ausgenommen): < 2,5 %

## 7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gem. Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung Stand 05.12.2024  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Obgleich eine Vielzahl von Punkten für ein vereinfachtes Verfahren sprechen, so sind die Beeinträchtigungseinstufung des Landschaftsbildes mit mittlerer Höhe der Beeinträchtigung und die Nähe an Schutzgebiete, hier Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ (LSG-00449.01) ausschlaggebend für eine Eingriffs-Ausgleichsregelung und somit die Ermittlung der Kompensationsbedarf mit folgendem Verfahren.

Begriffsbestimmung:

- Eingriffsfläche = Anlagenfläche abzüglich zugehöriger Eingrünung
- Ausgangszustand der Eingriffsfläche = momentane Nutzung
- Projektionsfläche = Fläche, die mit Modulen überdeckt ist
- Beeinträchtigungsfaktor = Projektionsfläche/Anlagenfläche

Gesamtfläche Bebauungsplan = Geltungsbereich		206.109 m <sup>2</sup>
--	--	------------------------

<b>Eingriffsfläche im Ausgangszustand:</b> (PV-Anlagenfläche = Sondergebiet)		<b>176.997 m<sup>2</sup></b>
1. Intensiv gen. Acker:           BNT = A11: <b>WP 2</b> 2. Intensiv gen. Grünland:       BNT = G11: <b>WP 3</b> 3. Fläche bes. ökolog. Bedeut.: BNT = G11: <b>WP 3</b> (gem. FNP) aktuell Grünland	<b>91.336 m<sup>2</sup></b> <b>81.243 m<sup>2</sup></b> <b>4.418 m<sup>2</sup></b>	
<b>Beeinträchtigungsfaktor:</b> 113.658 m <sup>2</sup> : 176.997 m <sup>2</sup> (Projektionsfläche = Modulfläche) geteilt durch Anlagenfläche	<b>0,64</b>	

<b>Auszugleichende Fläche:</b> Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor		<b>281.380 m<sup>2</sup></b>
1. Intensiv gen. Acker <b>91.336 x 2 x 0,64</b>	<b>116.910 m<sup>2</sup></b>	
2. Intensiv gen. Grünland <b>81.243 x 3 x 0,64</b>	<b>155.987 m<sup>2</sup></b>	
3. Ausweisung f. Fläche m. bes. ökolog. Bedeutung <b>4.418 x 3 x 0,64</b>	<b>8.483 m<sup>2</sup></b>	

<b>-Planungsfaktor (=Ausgleichsflächen):</b> (Bewertung der durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erreichbaren Vermeidung)		<b>-734.464 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenreiches Extensivgrünland im Geltungsbereich: BNT = G212: WP 8</li> </ul>	77.912 m <sup>2</sup> x 8	-623.296 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blühstreifen: BNT = G214: WP 12</li> </ul>	2.657 m <sup>2</sup> x 12	-31.884 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft BNT = G214: WP 12</li> </ul>	6.607 m <sup>2</sup> x 12	-79.284 m <sup>2</sup>

<b>Ausgleichsbedarf:</b> Auszugleichende Fläche - Planungsfaktor		<b>-453.084 m<sup>2</sup></b>
---	--	-------------------------------

Der Eingriff kann vollumfänglich auf dem Planungsgebiet ausgeglichen werden. Der Überschuss an Kompensation gleicht die überbauten „Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung“ und die Auswirkung auf das Landschaftsbild aus.

## 7.3 Ausgleich

### 7.3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend dem ermittelten Kompensationsumfang sind gemäß § 15 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BNatSchG geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind flächenanteilig zum Fortschritt der Bebauung mit PV-Anlagen durchzuführen. Sie sind spätestens in den Herbstmonaten zu realisieren, die der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden nahezu umlaufend der Sondergebietsflächen festgesetzt. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

#### Maßnahmen:

1. Artenreiches extensiv Grünland

Die Maßnahmen kommen zwischen den Modulreihen oder direkt angrenzend an die Modulreihen zur Durchführung. Die Pflege der Flächen erfolgt durch 1malige Mahd pro Jahr und/oder Beweidung durch Schafe oder Ziegen.

2. gem. Festsetzung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
Fläche zur ökologischen Aufwertung durch Förderung spontaner Vegetation, Schaffung von Mikrohabitaten. Pflege durch Freihalten von Gehölzen und 1malige Mahd pro Jahr. Keine Düngung, kein Pestizideintrag und nicht mulchen.
3. Ansaat von Blühstreifen gem. Festsetzung S-01:  
Entlang der Grenzen entstehen Blühstreifen mit einer Breite von bis zu 10 m zur Stärkung und Sicherung der Biodiversität und Lebensraumschaffung für Insekten und Kleintiere.  
Die Maßnahmen kommen auf den Flächen zwischen den Baugrenzen bzw. zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze zur Durchführung.
4. Offene Standorte zur Selbstbegrünung OS-01:  
Auf Flächen von 500 m<sup>2</sup> pro Moduleitfläche werden offene Standorte aus Roh-, Kies- oder Sandflächen unter und zwischen den Modulen geschaffen. Der Oberboden wird abgetragen, die Pflege erfolgt durch periodische Offenhaltung.  
Die Maßnahme eignet sich insbesondere für bodenbrütende Insekten, Reptilien und zur Ansiedlung von Pionierpflanzen. Es kommt zu einer Erhöhung der Artenvielfalt auf kleinem Raum (Mikrostandortvielfalt).
5. Totholzhaufen und Steinschüttungen TS-01:  
In den Bereichen der Blühstreifen werden Totholzhaufen und Steinschüttungen vorzugsweise an sonnigen Standorten angelegt. Bei der Anlage von Totholzhaufen muss der Waldschutz gewährleistet sein. Totholzhaufen aus Nadelhölzern dürfen nur aus entrindeten Stämmen, Stammteilen, Giebel oder Astmaterial bestehen, um eine Verbreitung der Nadelholzborkenkäfer zu verhindern.

Durch die Ausgleichsflächen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vollumfänglich geleistet.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind bei Durchführung der Baumaßnahme an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

#### Maßnahmen gemäß saP

Für den Ausgleich von 6 Feldlerchenrevieren sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahme 1 für die Feldlerche und weitere bodenbrütende Arten des Offenlandes**

**V1:** Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten, ggf. Gehölzrodungen) für die PV-Anlage sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen in Verbindung mit funktions-wirksamen CEF-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegleitung) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Als geeignete Vergrämungsmaßnahmen kann z. B. das Anbringen von Flatterbändern, d.h. ca. alle 20m Pfosten aufstellen, mit angebrachten Flatterbändern) angesehen werden und/oder die Herstellung einer „Schwarzbrache“, d.h. ab März alle 7 Tage grubbern und eggen, falls die Durchführung der Baumaßnahmen während der Brutzeit der Feldlerche erfolgt.

#### **CEF-Maßnahmen für 6 Feldlerchenreviere**

Für die geplanten PV-Anlage sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) erforderlich, da 6 Reviere der Feldlerche betroffen sein können.

Die CEF-Maßnahmen für je 1 Revier Feldlerche bemessen sich wie folgt (Schreiben des Bayer. Umweltministeriums (UMS) vom 22.2.2023, drei alternative Maßnahmenpakete im Detail siehe Anhang 2 saP hierzu).

#### **CEF1:**

- Anlage pro Revier: 10 Lerchenfenster **und** 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen / Brutpaar
- oder**
- Blühstreifen auf Acker: Umfang: pro verloren gehendes Revier 0,5 ha Fläche
- oder**
- Erweiterter Saatreihenabstand: pro verloren gehendes Revier 1 ha / Brutpaar;  
Mindestumfang der Teilfläche 1 ha)

Die CEF-Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang umzusetzen (optimal Gemeindegebiet, ansonsten Landkreis oder Naturraum).

Die geplante CEF-Maßnahme wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Zur Lage in der Ackerflur gibt es für die CEF-Flächen für die Feldlerche folgende Maßnahmenfestlegungen (nach Schreiben des Bayer. Umweltministeriums vom 22.2.2023), auf Basis des Artensteckbrief Feldlerche des LANUV NRW (2013) [30]:

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze
- Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil, keine engen Talschluchten.
- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen.

Unter Hochspannungsleitungen sind Leitungen des 110-, 220- oder 380 kV-Netzes zu verstehen, nicht Telefonleitungen und Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Für die weiteren Arten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da kein Lebensraum für diese Vogelarten permanent verloren geht:

Unter Bezug auf Größe und Stabilität der Populationen der genannten Arten im Naturraum und im natürlichen Verbreitungsgebiet sowie unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (**Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen**) ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes der unter Artikel 1 fallenden Vogelarten (Art. 13 Vogelschutzrichtlinie) oder der FFH-Tierarten führt.

## **8 Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange**

### **8.1 Raumordnung**

Die gegenständliche Bauleitplanung steht den im LEP genannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen, sondern ist ihnen sogar förderlich (siehe Kapitel 3.3.1).

Innerhalb der Regionalplanung wird ein weiterer Beitrag zur Erreichung des Ziels B X 5.1 des Regionalplans Oberfranken-Ost geleistet.

Die im Flächennutzungsplan beschriebenen Flächennutzungen innerhalb des Planungsbereiches werden bei der Belegungsplanung berücksichtigt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Standort nun planungsrechtlich abgesichert.

### **8.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Umweltbericht des neu aufgestellten Bebauungsplans und in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich beschrieben und dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans, in dem Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und beschrieben werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) fließt in den Umweltbericht ein und liegt dem Bebauungsplan als Bestandteil bei. Hier wird geprüft, ob einem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass bei Einhaltung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurückbleiben werden.

Durch die Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Im Plangebiet befindet sich lt. FNP eine „Fläche für die Landwirtschaft mit wichtiger ökologischer Funktion“. Dieser Bereich bleibt zum Teil von der Überbauung mit PV-Modulen unberührt und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die geplanten Gehölzpflanzungen (668 m<sup>2</sup>) im Rahmen des Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ werden ebenfalls als private Grünflächen ausgewiesen und zusätzlich als Flächen zum „.... Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren dienen die geplanten Gehölzpflanzungen der Einbindung der PV-Module in das Landschaftsbild. Extensives Grünland, die Anlage von Blühstreifen in Teilbereichen und die Erstellung offener Standorte zur Selbstbegrünung tragen erheblich zur Förderung der Artenvielfalt und Vervielfältigung der Lebensräume bei.

Der offene Streifen zwischen den Modulflächen, welcher im FNP als geeigneter Bereich für lineare Biotopvernetzung / Entwicklung festgesetzt wurde, bleibt frei durchgängig.

### 8.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das Plangebiet eine standortbezogene artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (siehe Anhang). Dabei wurden bis auf 6 Reviere der Feldlerche keine weiteren saP-relevanten Arten auf dem Planungsgebiet nachgewiesen werden. Das Planungsvorhaben führt nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn genannte spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

### 8.4 Immissionsschutz

PV-Freiflächenanlagen verursachen weder relevante Luftschadstoffe noch Lärm im Sinne des BImSchG und fallen daher nicht unter das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsregime. Auf der Baugenehmigungsebene muss der Schutz der Nachbarschaft vor unzuträglichen Belastungen sichergestellt werden. Durch Freiflächenphotovoltaikanlagen ist bezugnehmend auf das BImSchG ausschließlich von einer eventuellen Blendwirkung auszugehen.

#### 8.4.1 Blendwirkung (Lichtemissionen)

Reflexionen der Solarmodule können Nachbargebäude, Straßen oder Luftverkehr beeinträchtigen.

Das Blendgutachten des Gutachterbüros SONNWINN ergibt:

*„Im relevanten Umfeld (100 m Radius) der Photovoltaikanlage wurden keine schutzwürdigen Gebäude (Wohngebäude und Bürogebäude) gefunden. Somit werden die Grenzwerte des LAI-Leitfadens eingehalten.*

*Im Umfeld der Photovoltaikanlage wurden als relevanter Verkehrsweg die Dürnberger Straße identifiziert.*

*Das zentrale Sichtfeld innerhalb der Erheblichkeitsgrenzen bleibt aus geometrischen Gründen frei von beeinträchtigenden Blendwirkungen.*

*Aus Blendschutz technischer Sicht integriert sich die Anlage gut in die Umgebung. Ein zusätzlicher technischer Blendschutz ist nicht notwendig.“*

## 8.5 Anlagensicherheit

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 wurden Belange der Anlagensicherheit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass von der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage keine Gefahren für die Allgemeinheit, den Verkehr oder benachbarte Nutzungen ausgehen. Durch Festsetzungen zur maximalen Anlagenhöhe, zu Abständen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Gliederung der Anlage in einzelne Felder wird die Standsicherheit und Betriebssicherheit der Anlage gewährleistet. Wartungs- und Feuerwehrgassen stellen die Zugänglichkeit für Rettungs- und Einsatzkräfte sicher.

## 8.6 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Sonstigen Sondergebietes ist bereits gesichert. Es besteht über den Flurweg (Flur Nr. 311) eine direkte Anbindung an die Dürnberger Straße.

## 8.7 Wasserwirtschaft

Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft durch die Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung auszuschließen, da das Oberflächenwasser auf dem Planungsgebiet versickern kann.

## 8.8 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischem Strom und alle sonstigen notwendigen Erschließungen, wie der Anschluss der PV-Anlage an das elektrische Versorgungsnetz erfolgen durch den Vorhabenträger.

## 8.9 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Hier ist der Artikel 12 BayBO anzusetzen, nach dem wirksame Löscharbeiten u.a. für bauliche Anlagen möglich sein müssen.

Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrezufahrt bis zur Zufahrt in das Gelände/Grundstück vorgesehen werden. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der vorzeitigen Behördenbeteiligung geregelt.

## 8.10 Bodenschutz

Durch das Vorhaben kommt es auf dem Planungsgebiet zu keiner nennenswerten Bodenversiegelung.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets ist durch die Umnutzung in extensives Grünland mit einer Verbesserung aus naturschutzfachlicher Sicht zu rechnen.

Beim Rückbau der Anlage findet die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortwahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ (LABO, Februar 2023, abrufbar über Energieatlas Bayern) Beachtung.

### 8.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale oder sonstiger Bodenfunde wird der Hinweis gemäß §14 DSchG-Bodenfunde in die Planzeichnung aufgenommen.

### 8.12 Planungsalternativen

Der Vorhabensträger hat das Gemeindegebiet bezüglich der Eignung von Standorten untersucht und geprüft. Aufgrund in 2.2 genannter Parameter wird das Planungsgebiet als geeignet erachtet, zumal es als Vorranggebiet für Windenergienutzung auf einer Teilfläche des Planungsgebietes bereits vorbelastet ist. Es ist also für die Ausweisung als „Sondergebiet Photovoltaik – Solarpark Dürnberg Ost“ als geeignet einzustufen. (Siehe Kap. 2.2)

## Anhang

### Saatgutmischungen



Verwendung von Saatgut für das Ursprungsgebiet 15: „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“

### Zertifizierte Regio-Mischungen mit Herkunftsnachweis und Zertifikat nach § 40 BNatSchG:

- **RSM-Regio Grundmischung**  
30 % Blumen / 70 % Gräser, Ansaatstärke: 3-7 g/m<sup>2</sup>
- **RSM Artenreiche, mehrjährige Regio-Blühmischung**  
70 % Kräuter u. Blütenpflanzen / 30 % Gräser, Ansaatstärke: 3-5 g/m<sup>2</sup>

## Bestandteile des Bebauungsplanes

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - die zeichnerische Darstellung (Planblatt mit Satzung)
  - die Begründung in der Fassung vom 02.03.2026 mit integriertem Umweltbericht
  - die Artenlisten im Anhang
  - die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 08.12.2025 Tractebel GmbH
- Hinweise zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen:  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 80502 München  
Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung, Stand: 05.12.2024

Aufgestellt:

Marktrechwitz, den .....

Zuletzt geändert am .....

---

SPCTRM Engineering

Gemeinde Röslau