

Landratsamt Regen

- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

SG 22 Bauamt
-Bauleitplanung-
im Hause

Sachbearbeiter: Morgenstern
Zimmer Nr.:
Telefon: 09921/601-
Fax: 09921/601-100
E-Mail: @lra.landkreis-regen.de
Internet: www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
P-4-T-2026

Datum
18.03.2026

Bausachen-Nummer P-4-T-2026

BS-Nr. vor 01.01.2023

Planart B-Plan SO „Freiflächenphotovoltaikanlage An der B85“ (vorhabenbezogen)

Kommune Teisnach

Grundstück(e) Gemarkung Teisnach Flurnummer(n) 1918/1, 1919/2, 1919/3,
1919/4, 1919/5, 1925/1,
1921, 1925

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
----	---



Anschrift
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Bankverbindung
Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM1REG

Internet
www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

ÖPNV
Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.arberland-verkehr.de



2.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:
3.	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):</p> <p>Das Symbol für die Schnittlinien fehlt in der „Planzeichenerklärung des Vorhaben- und Erschließungsplan“, dies ist zu ergänzen.</p> <p>Eine Festsetzung, dass in 1m zur Grenze keine Geländeänderungen zulässig sind, wäre wünschenswert.</p>
	Rechtsgrundlagen
	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4.	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Mit freundlichen Grüßen


Morgenstern



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

Sachgebiet 22
Im Hause

Sachbearbeiter: Frau Reiser
Zimmer Nr.: A 2.22
Telefon: 09921601-314
Fax: 0992197002-307
E-Mail: sreiser@lra.landkreis-regen.de
Internet: www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom

Datum
31.03.2026

Bausachen-Nummer	P-4-T-2026		
Planart	"PV-Anlage an der B 85"		
Kommune	Teisnach		
Grundstück(e)	Gemarkung Teisnach	Flurnummer(n)	1918/1, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1925/1, Tfl. 1921, 1925

Vollzug der Naturschutzgesetze;
Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Vollzug der Naturschutzgesetze;
Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der Änderung zum Deckblattes 11 zum Bebauungsplan wird eine gemeindegebietsübergreifende (Teisnach, Zachenberg) PV-Anlage an der B85 geplant. Zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung) wird naturschutzfachlich Stellung genommen.

Die Fläche liegt innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald“. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet wurde geändert und nach § 6 Abs. 2 wurde der Absatz 2a eingefügt, indem gemäß Abs. 1 Nr. 11 der Verordnung eine Erlaubnis für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen erteilt werden kann, wenn das Vorhaben keine der in § 5 genannten Wirkungen hervorrufen kann. Am 11. April 2025 wurde die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald bekannt gemacht und ist somit seit dem 12.04.2025 rechtskräftig.

Das beabsichtigte Vorhaben könnte dem besonderen Schutzzweck des § 3 zuwiderlaufen, insbesondere könnten das Landschaftsbild und heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume beeinträchtigt werden.



Anschrift
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Bankverbindung
Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEMIREG

Internet
www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

ÖPNV
Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.moby.bayern



Nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 bedarf die Planung somit der naturschutzrechtlichen Erlaubnis. Die vorgenannte naturschutzrechtliche Erlaubnis kann in Aussicht gestellt werden, wenn das Vorhaben keine der in § 5 genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gesetzlich geschützte und kartierte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung betroffen.

Wie im Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben können auf Grund der Lebensraumausstattung und der erfassten besonders und streng geschützten Arten (Haselmaus, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Amphibien) nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Deshalb wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans verschiedenen fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Ausgleich) geplant.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) konkret festzusetzen, um artenschutzrechtliche Verstöße im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche durch die Umsetzung der Planung ausgelöst werden könnten, mit hinreichender Sicherheit auszuschließen und somit die Vollzugsfähigkeit damit die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Bebauungsplan (Planliche und textliche Festsetzungen):

- In der textlichen Festsetzung zum Extensivgrünland (Grünordnerische Festsetzungen, 3.1.2) ist zu ergänzen, dass auf ca. 20 % der Anlagenfläche wechselnde Brachstreifen vorzusehen und festzusetzen sind. Dies bedeutet, dass bei jedem Mähgang ca. 20% der Fläche ungemäht belassen werden. Bei dem darauffolgenden Schnitt sind die ungemähten Bereiche zu mähen und im Gegenzug andere Teilbereiche ungemäht zu belassen. Zusätzlich ist bei der Mahd eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm und die Verwendung eines insektenfreundliches Mähwerk festzusetzen.
- In den textlichen Festsetzungen zum Artenschutz sind sämtliche Vermeidungsmaßnahmen (siehe Festsetzung 3.4) gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (saP, S. 17, 18) zu ergänzen. Sämtliche Vermeidungsmaßnahmen, welche im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP 4.1, S. 17, 18, z.B. Absperrung von Lebensraumstrukturen zum Schutz vor Eingriffen, Umsiedlung Reptilien) aufgeführt sind, sind zu übernehmen und festzusetzen.

Im Bezug auf die Reptilien ist die Maßnahme zur Umsiedlung konkret zu beschreiben (z.B. Umsetzung durch mindestens zwei, hinsichtlich des Fangs von Reptilien erfahrenen Personen, Verwendung künstlicher Verstecke, 10 Durchgänge + x in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Freigabe der Fläche), Abfangprotokolle (Inhalt: Bearbeiter, Abfangtermine, Witterung, abgefangenen Individuen Entwicklungsstadium, Verhältnis gefangene/nicht gefangene und gesichtete Tiere, Übersichtsfotos, bei Schlangen Kopffotos zur Individualerkennung)) und festzusetzen.

Die Aufführung von verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen unter Hinweisen Artenschutz, wie aktuell vorgesehen, ist nicht bindend und kann nicht sicherstellen, dass artenschutzrechtliche Verstöße gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

- Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan und im Vorhabens- und Erschließungsplan soll die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Haselmäuse (CEF-Fläche) zwischen der CEF-Ausgleichsfläche für Reptilien (Reptilienbiotop) und der Zufahrtsstraße geplant und angelegt werden. Dies ist nicht sinnvoll, da die CEF-Ausgleichsfläche für die Haselmaus isoliert und nicht erreichbar ist und somit der Lebensraumverlust für die Art durch die geplante Maßnahme nicht ausgeglichen werden kann. Die Maßnahme ist aus diesem Grund im Anschluss an bestehende Haselmauslebensräume zu planen und festzusetzen. Die planliche Festsetzung (Ersatzpflanzung Haselmaus) ist deshalb in den westlichsten Teil der Ausgleichsfläche zu verschieben und dort festzusetzen.
Bei den textlichen Festsetzungen zur Haselmaus (Punkt 3.4.3 Haselmaus) sind geeignete Gehölze (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 19, 4.2) auszuwählen und für die Pflanzung vorzugeben. Zusätzlich sind in den Pflanzungen geeignete Kleinbäume mit einem Anteil von 15 % zu pflanzen.
- Die konkreten Vorgaben zu vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zu übernehmen (z.B. CEF-Maßnahme Zauneidechse). Zusätzlich sind Maßnahmen zur angepassten Pflege zur dauerhaften Gewährleistung der Funktionsfähigkeit (z.B. Fortpflanzung) der Reptilienhabitat zu ergänzen und festzusetzen.

- Auch die Vorgaben zu Gehölzpflanzungen zum Ausgleich des Habitatverlusts von Goldammern und den Neuntöttern (vorgezogene Ausgleichmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (saP, S. 19)) sind in den Festsetzungen zu berücksichtigen.
- Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind die Artenlisten und Pflanzqualitäten auch textlich festzusetzen (nicht nur in der Begründung) und auf diese in den verschiedenen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen Bezug zu nehmen.
Grundsätzlich ist die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial (Strauchpflanzungen, Pflanzungen Ausgleichsfläche) festzulegen und dass die Pflanzungen in der nach Errichtung der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode herzustellen sind. Bei Ausfällen sind diese durch vergleichbare Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

Bei der Festsetzung zur Pflege der Bepflanzung (3.2 Grünordnerische Festsetzungen) ist zu ergänzen, dass die Gehölzpflanzungen freiwachsend zu belassen sind. Soweit Gehölzpflegemaßnahmen notwendig sind, sind diese als Plenterrückschnitt im Turnus von jeweils 10 – 15 Jahren und nur abschnittsweise (max. 10 m Länge) und auf maximal ein Drittel der Gesamtlänge zulässig. Bei einer Pflege sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß grünordnerischen Festsetzungen (3.4.1 Baumfällarbeiten) zu beachten.

Die Baumfällarbeiten (Punkt 3.4.1 Textliche Festsetzungen) ist zusätzlich festzusetzen, dass die gefälltten Gehölze und die gerodeten Wurzelstöcke (Schnittgut und Wurzelstuppen) vor Ort belassen werden und diese entweder im Bereich der Reptilienhabitat verwendet werden oder die Wurzelstuppen alternativ im Bereich der neu geschaffenen Böschungen als Sonderstrukturen (im Gemeindegebiet Teisnach) eingebaut werden.

In der Artenliste ist nur einmal der Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) zu nennen. Grundsätzlich sind bei der Artenauswahl vorzugsweise Arten, welche förderlich für die vorkommenden Haselmäuse und Vögel sind.

- Lage und Abgrenzung der konkret zugeordneten externen Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto sind im Bebauungsplan darzustellen. Zusätzlich ist die Abbuchung der benötigten Ausgleichsfläche vom Ökokonto bei der unteren Naturschutzbehörde zu veranlassen.

Umweltbericht:

- Im Umweltbericht (Punkt 1.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen) sind sämtliche Vermeidungsmaßnahmen aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP 4.1, S. 17, 18, z.B. Absperrung von Lebensraumstrukturen zum Schutz vor Eingriffen, Umsiedlung Reptilien) mit Ausnahme der Maßnahmen (M5) zu übernehmen.
- Zusätzlich sind auch im Umweltbericht, die vorher in der Stellungnahme aufgeführten Ergänzungen und Änderungen in den Festsetzungen einzuarbeiten (z.B. Punkt 1.6.2.).
- Bei der Berücksichtigung des Planungsfaktors von 20 % sind für die Anlagenfläche, neben der extensiven Bewirtschaftung, der Abstand des Zauns vom mit mindestens 15 cm, wechselnde Brachebereiche auf ca. 20 %, die Schnitthöhe von mindestens 10 cm und die Verwendung eines insektenfreundliches Mähwerk bei der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht zu berücksichtigen
- Das Monitoring (Umweltbericht, 1.8 Monitoring) wird durch die Gemeinde durchgeführt und ist entsprechend den nachfolgenden Änderungen zu ergänzen. Es umfasst die Überwachung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase, die Anlage und Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen (Eingriffsregelung, Artenschutz), einschließlich der Dokumentation der Umsiedlungsmaßnahme (Reptilien) und der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Das Monitoring ist im ersten Jahr nach Fertigstellung und anschließend in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Kurzberichte sind der unteren Naturschutzbehörde zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Abfang und Umsiedelung der Reptilien), nach Umsetzung des Bebauungsplans im ersten Jahr und anschließend alle 3 Jahre zuzuleiten.

Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn die Funktionsfähigkeit der artenschutzfachlichen Maßnahme sichergestellt ist und der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Fläche der Gemeinde Zachenberg auszugrauen, um den Geltungsbereich eindeutig kenntlich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Sophia Reiser

Reiser
Naturschutzreferentin



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

Sachgebiet 22

im Hause

Sachbearbeiter: Bettina Pritzl
Zimmer Nr.: A 2.16
Telefon: 09921 601-223
Fax: 09921 97002-223
E-Mail: bpitzl@lra.landkreis-regen.de
Internet: www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
P-4-T-2026 vom 18.03.2026

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
23-1722-03

Datum
07.04.2026

**Markt Teisnach, B-Plan SO „Freiflächenphotovoltaikanlage An der B85“ (vorhabenbezogen);
Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB;
Vollzug der Immissionsschutzgesetze;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung) wird wie folgt Stellung genommen:

Nach Anlage 1 zum BauGB sind in Ziffer 1.4.1 Schutzgut Mensch eine Bestandsaufnahme (Basisszenario) und die Umweltauswirkungen bezüglich Blendung, Lärm und elektromagnetische Strahlung abzuprüfen. Die Beschreibung der Lage (Himmelsrichtung) möglicher Immissionsorte, deren Abstände zur geplanten Anlage und Schutzwürdigkeit sind aufzuzeigen. Im Rahmen der erforderlichen Prognose können die Prüfkriterien der Ziffer 4 des „Praxisleitfadens für die ökologische Gestaltung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt“ herangezogen werden.

Weiterhin sind Aussagen zu Umwelteinwirkungen während der Bauphase zu treffen.

In Ziffer 1.6 sind die Maßnahmen zu nennen, die die Umweltprüfung ergeben hat. Sollten Maßnahmen für Lärm und Blendwirkungen erforderlich sein, sind sie dann als nachvollziehbare und eindeutige Festsetzungen zu formulieren.

Es ist bekannt, dass zeitgleich ein Blendgutachten – insbesondere aufgrund der Nähe zur Bundesstraße – erstellt wird. Die Ergebnisse des Gutachtens hinsichtlich der Immissionsorte können in den Umweltbericht eingearbeitet werden.



Textliche Festsetzungen

Sofern das Blendgutachten Blendschutzmaßnahmen erforderlich macht, ist Ziffer 2.2.

„Einfriedungen“ entsprechend zu ändern oder im Rahmen einer neuen Ziffer die notwendigen Blendschutzmaßnahmen eindeutig zu beschreiben.

In den Hinweisen Ziffer 4.2 sollte anstatt auf mögliche Altlasten darauf abgestellt werden, dass sich die PV-Anlage auf einer verfüllten Grube (ehemaliges Quarzabbaugebiet), siehe Begründung Ziffer 1.1., befindet. Sollten hier bei Geländearbeiten Auffälligkeiten zu Tage treten, kann der bisherige Text ab 2. Satz weiter verwendet werden.

Begründung:

In der Begründung können Umweltauswirkungen nur so beschrieben werden, wie sie im Umweltbericht abgeprüft worden sind. Die Begründung ist abzustimmen.

Ziffer 3.1 ist eventuell im Hinblick auf die Aufstellung und Ausrichtung der Module zu überarbeiten, wenn das Blendgutachten vorliegt und dort Maßnahmen vorgesehen sind.

Ziffer 3.3 ist mit der Prüfung im Umweltbericht abzustimmen. Die lauteste Komponente auf dem Plangelände wird der Batteriespeicher sein.

Mit freundlichen Grüßen



P r i t z l

Umweltschutzingenieurin