



Große Kreisstadt Schwandorf

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage Fronberg“

auf Flur-Nr. 270 der Gemarkung Fronberg

vom 22.07.2010

Satzung und Begründung

aufgestellt: Schwabach, 22.07.2010, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Angela Mattern

Detlef Paul

Freischaffender Landschaftsarchitekt & Stadtplaner VDA

Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach, ☎ 09122/8379-0, Fax 15220

dp

in Arbeitsgemeinschaft mit

LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD

Windpaissing 8 - 92507 Nabburg

Tel-Nr. 09606/1811 Fax-Nr. 09606/1324

email: buero.rembold@t-online.de

Die Stadt Schwandorf erlässt als Satzung

- aufgrund des BauGB i.d.F. der Bek. vom 23.09.04, zuletzt geändert durch Art. 4 des G. vom 24.12.08.
- sowie aufgrund der BayBO i.d.F. der Bek. vom 14.08.07, zuletzt geändert durch G. vom 28.05.09.
- sowie der BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.90, zuletzt geändert durch G. vom 22.04.93.
- sowie aufgrund des BNatSchG vom 25.03.02, zuletzt geändert durch G. vom 22.12.08.
- sowie des BayNatSchG i.d.F. der Bek. vom 23.12.05.
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl. S. 665)
- sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBL. III 213-1-3, 213-1-4) und (BGBL. 1991 I S. 58).

den

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage Fronberg“

Der Aufstellungsbeschluss durch die Stadt Schwandorf erfolgte am 18.03.2010.

Der Bebauungsplan, der das Grundstück Fl.Nr. 270 Gem. Fronberg umfasst, besteht aus:

- **dem Planblatt M 1 : 1.000 vom 22.07.2010**
- **den textlichen Festsetzungen (der Satzung)**
- **der Begründung**

Außer den aus der Planzeichnung ersichtlichen Festsetzungen gelten nachfolgende Festsetzungen:

Inhalt

I	Textliche Festsetzungen/Satzung	5
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche</i>	5
1.3	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	5
1.4	<i>Baugrenzen / Nebenanlagen</i>	5
1.5	<i>Abstände</i>	5
1.6	<i>Bundesstraße 85</i>	6
1.7	<i>Rückbau</i>	6
2	Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung	6
2.1	<i>Dächer, Fassadengestaltung</i>	6
2.2	<i>Einfriedungen</i>	6
2.3	<i>Geländeabgrabungen / Aufschüttungen</i>	6
2.4	<i>Oberflächenentwässerung</i>	6
3	Grünordnerische Festsetzungen	7
3.1	<i>Bodenschutz</i>	7
3.2	<i>Grenzabstände von Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet</i>	7
3.3	<i>Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen</i>	7
3.4	<i>Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Eingrünungsmaßnahmen</i>	7
3.5	<i>Gehölzauswahl, Mindestpflanzqualitäten</i>	8
3.6	<i>Saumentwicklung</i>	8
3.7	<i>Ansaaten</i>	9
3.8	<i>Kompensation</i>	9
4	Bodendenkmal	9
5	Inkrafttreten	9
II	Begründung	10
1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	10
1.1	<i>Anlass und Ziel der Planung</i>	10
1.2	<i>Geltungsbereich und Lage des Planungsgebiets</i>	10
1.3	<i>Allgemeine Planungsziele</i>	12
1.4	<i>Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot</i>	12
2	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen der Planung	12
2.1	<i>Übergeordnete Planungen und Vorgaben</i>	12
	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	12
	Regionalplan (RP).....	13

Schreiben des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 19.11.2009 (II. B5 – 4112.79-037/09) „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“	13
Schutzgebiete	14
Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	14
Bundesstraße 85.....	14
Bodendenkmal	15
2.2 Örtliche Planung.....	15
Lage im Gemeindegebiet	15
Landschaftsstruktur und Topographie.....	15
Verkehrliche Erschließung.....	15
Umwelt und Naturschutz	15
Besitz- und Eigentumsverhältnisse	15
3 Städtebauliche Planungsabsicht.....	15
3.1 Bauliche Nutzung	16
3.2 Immissionsschutz	17
3.3 Einbindung in die Umgebung.....	17
3.4 Erschließung.....	17
3.4.1 Verkehrserschließung und Stellflächen	17
3.4.2 Wasser, Abwasser, Strom	17
4 Grünordnung.....	17
4.1 Grenzabstände.....	18
4.2 Hecken.....	18
4.3 Säume.....	19
4.4 extensives Grünland	19
4.5 Verweis auf Eingriffsregelung und saP	19
5 Flächenzusammenstellung	20

I Textliche Festsetzungen/Satzung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. In dem Sondergebiet Photovoltaikanlage sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungs-Transformatoren zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. der festgesetzten Grundfläche für Gebäude von maximal 100 m² ist nicht zulässig. Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion) und die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege (auch mit teilversiegelnden Belägen) mit zu rechnen.

Die Standorte der Containerstationen für die Wechselrichter (ca. 8 Stück) können innerhalb der Baugrenzen auf dem Gelände verteilt gewählt werden.

Die versiegelte Fläche darf maximal 0,5 % der Sondergebietsfläche betragen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe von 4 m bezieht sich auf die oberste Gebäudebegrenzung in Bezug zum natürlichen Gelände.

Die höchste Oberkante der Module darf max. 3,20 m über der Geländehöhe liegen. Als Überwachungsanlagen sind Kameras auf Masten bis zu einer Höhe von 4,5 m zulässig.

1.4 Baugrenzen / Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können im Sinne von § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie untergeordnet sind, dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO ist zu beachten.

1.5 Abstände

Die Photovoltaik-Module müssen einen Abstand von mindestens 23,5 m von der Grenze des Baugebietes und 20 m von der Grenze des Parkplatzes und Friedhofes einhalten.

Von der Kreisstraße aus ist ein mindestens 10 m breiter Streifen frei zu halten. Von der Bundesstraße aus ist ein mindestens 40 m breiter Streifen frei zu halten.

1.6 Bundesstraße 85

Entlang der Bundesstraße 85 besteht eine Bauverbotsszone von 20 m und eine Baubeschränkungszone von 40 m. Hier dürfen keinerlei baulichen Anlagen und keine Bepflanzung entstehen. Direkte Zufahrten sind nicht zulässig. Blendwirkung ist auszuschließen.

1.7 Rückbau

Sollte die Photovoltaiknutzung nicht mehr gegeben sein, (Nutzungsdauer ca. 20-30 Jahre), so sind die gesamten baulichen Einrichtungen der Anlage (Solarmodule, Verkabelung, Transformator und Zaun) zurückzubauen. Die Fläche wird nach Aufgabe der Nutzung wieder als Ackerland nutzbar gemacht werden.

2 Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung

2.1 Dächer, Fassadengestaltung

Für die geplanten Gebäude (Stationen Wechselrichter/Transformator) werden Dachformen und Materialien zur Fassadengestaltung nicht festgesetzt. Grelle Farben an Standorten, die eine Außenwirkung aufweisen, sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz (1-reihiger Stacheldraht), bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Die geplante Eingrünung ist außerhalb der Umzäunung anzulegen.

Nicht zulässig sind Mauern sowie Zaunsockel, um die eingefriedeten Bereiche für bodengebundene Kleintiere durchlässig zu halten. Der untere Zaunansatz muss 20 cm über der Bodenoberfläche liegen.

2.3 Geländeabgrabungen / Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind ausschließlich im unmittelbaren Bereich der Gebäude (Stationen Wechselrichter/Trafo) mit den unmittelbar umgebenden Befestigungen zulässig, soweit dies für die technische Ausführung erforderlich ist. Böschungen über 1,0 m Höhe und Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.

2.4 Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zu versickern. Eine Ableitung in Vorfluter bzw. straßen- oder weg- begleitende Gräben ist nicht zulässig. Wasser und Abwässer dürfen den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Im Geltungsbereich gilt dies für alle Bereiche außer den Flächen der Solarmodule, der Gebäude und ihre unmittelbar umgebenden befestigten Bereiche. Im Bereich der Solarmodule sind Geländeänderungen nicht zulässig. Zulässig sind lediglich die erforderlichen Fundamentierungen (Ramm- oder Schraubfundamente) für Solarmodule und Zaun.

Eine Vollversiegelung von Oberflächen ist außer durch Gebäude (Stationen Wechselrichter/Transformator) und der Überdeckung durch die Solarmodule nicht zulässig.

In den die Gebäude unmittelbar umgebenden Bereichen ist eine Teilversiegelung (Schotterbefestigung) zulässig.

3.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die gesetzlichen Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zwingend zu beachten, soweit nicht mit den Grundstücksnachbarn gesonderte Regelungen schriftlich getroffen werden. Von der Kreisstraße aus ist ein mindestens 10 m breiter Streifen frei zu halten. Von der Bundesstraße aus ist ein mindestens 40 m breiter Streifen frei zu halten.

3.3 Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen

Die Anlage der privaten Grünflächen einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Aufstellung der Solarmodule folgt.

3.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Eingrünungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ gekennzeichneten Flächen dienen der Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe. Es sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste in Pkt. 3.5 auf einer Fläche von ca. 7.888 m² durchzuführen, die zugleich eine Einbindung des Vorhabens in die Umgebung bewirken (5-reihig entlang Wohngebiet, sonst 3-reihig).

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Überalterung zurückzuschneiden ("Auf den Stock setzten"). Der Rückschnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen Die der Kompensation dienenden Gehölzpflanzungen sind der Einzäunung vorgelagert zu pflanzen, um die nachteiligen Wirkungen der Einfriedung auf das Landschaftsbild zu verhindern. Zur Realisierung der Grundstückszufahrt ist eine Unterbrechung der festgesetzten Heckenpflanzung zulässig.

Sonstige Grünflächen innerhalb der Baugrenze sind als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Die Flächen sind extensiv zu mähen (mit Entfernung des Mähgut) oder extensiv zu beweiden.

3.5 Gehölzauswahl, Mindestpflanzqualitäten

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Auswahlliste Pflanzen

Art (bot)	Art (deutsch)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen:

Es ist autochthones, also aus der Region stammendes Pflanzenmaterial zu verwenden. Dies ist mit Zertifikat nachzuweisen.

Sträucher, 2 x v., o.B., 60 – 100 cm, abwechselnd in Gruppen zu 3-7 Stück einer Art
Pflanzabstand der Hecken: 1,5 m in Reihe x 1,0 m Reihenabstand

Die detaillierte Bepflanzungsplanung sind vor der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.6 Saumentwicklung

Im Anschluß an die Heckenpflanzung ist ein Gras-Kraut-Saum durch Ansaat wie unter 3.7 zu entwickeln und durch Mahd im Herbst zu erhalten. Die Mahd soll alle 2 Jahre erfolgen.

3.7 Ansaaten

Der Boden unter und zwischen den Solarmodulen ist als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Hierzu ist es mit einer Saatgutmischung für extensives Grünland (z.B. „landwirtschaftliche Dauerwiese mit Kräuterzusatz“ oder „RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern“) anzusäen. Die Fläche wird nicht gedüngt und höchstens 2 x im Jahr gemäht oder mit Schafen beweidet. Im Falle einer Mahd wird das Mähgut von der Fläche entfernt.

3.8 Kompensation

Die Kompensation erfolgt auf dem Grundstück durch die Eingrünung und die Ansaat und die weitere Entwicklung der Flächen. Eine genaue Berechnung ist im Umweltbericht enthalten.

4 Bodendenkmal

Im Vorhabenbereich liegt das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-3-6638-0040. Es handelt sich um paläolithische und mesolithische Freilandstationen und Siedlungsfunde der vorgeschichtlichen Metallzeiten und ist zu erhalten. Bodeneingriffe sind zu minimieren. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag entschieden.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller der von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

II Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Stromgewinnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 270 der Gemarkung Fronberg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25,66 ha (256.661 m²).

In Abstimmung mit der Stadt Schwandorf legt der Vorhabenträger den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB vor, der von der Stadt Schwandorf als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung beschlossen wird. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO festgesetzt.

Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der wie ein qualifizierter Bebauungsplan oder sonstiger Bauleitplan ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (nach § 4 BauGB) durchläuft, wird zwischen der Stadt Schwandorf und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet und abgeschlossen, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im einzelnen geregelt wird und sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens bis zu einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss der Stadt Schwandorf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen.

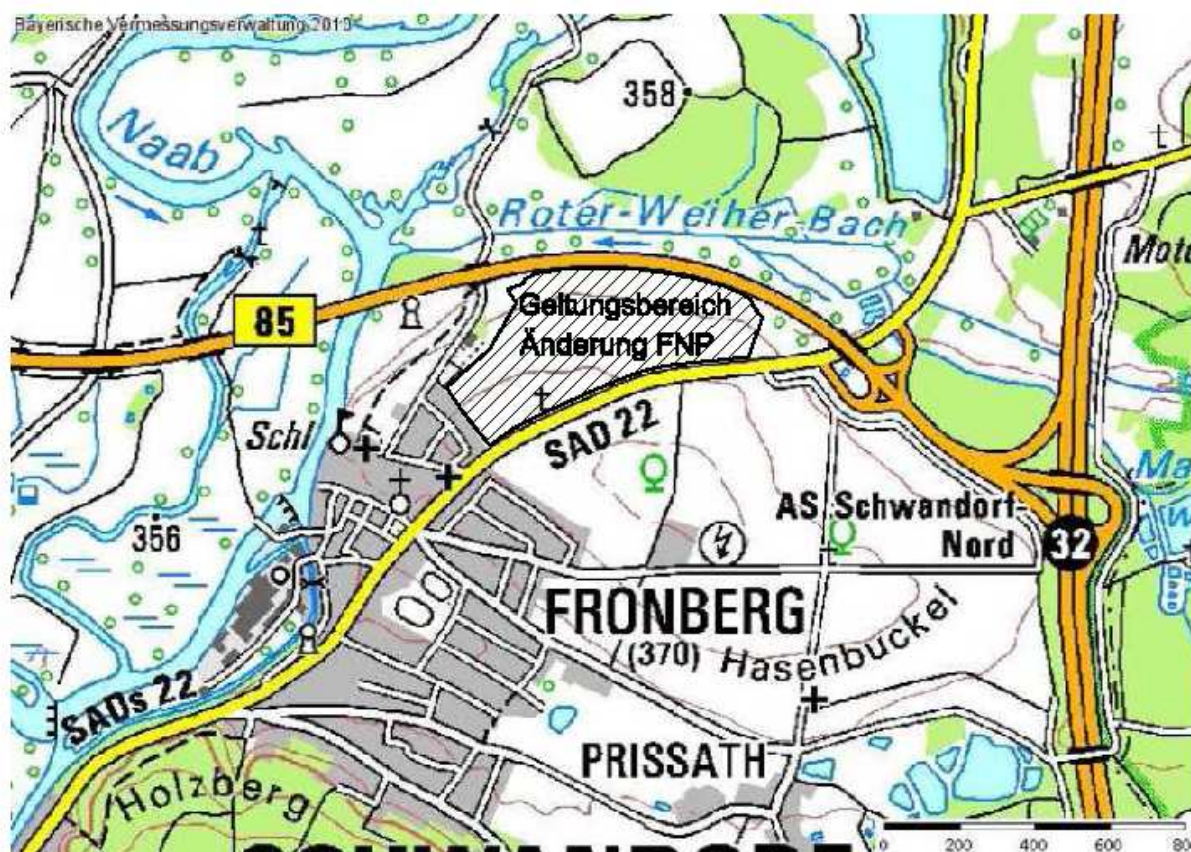
Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 12.04.2010 als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) ausgewiesen. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB in ein Sondergebiet geändert.

Der geplante Standort östlich von Fronberg ist im Hinblick auf die Umweltauswirkungen als günstig zu beurteilen. Auf den Projektflächen können die erforderlichen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bereitgestellt werden.

Mit der geplanten Photovoltaikanlage kann ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Versorgung mit elektrischer Energie sowie zur CO₂ – Einsparung geleistet werden. Das Vorhaben wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht erhoben.

1.2 Geltungsbereich und Lage des Planungsgebiets

Der geplante Vorhabensbereich liegt am Ostrand von Fronberg, an ein Wohngebiet angrenzend (siehe Übersichtslageplan).



Übersichtsplan: Ausschnitt aus TK

Das geplante Projektgebiet (Flur Nr. 270 der Gemarkung Fronberg) wird derzeit ausschließlich intensiv als Acker genutzt (Fläche ca. 25,66 ha).

An das Bauvorhaben grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden die Bundesstraße 85 (Fl. Nr. 308/1)
- im Osten ein Feldweg (Fl. Nr. 271) mit angrenzender intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche, weiter östlich ein Pendlerparkplatz
- im Nordosten ein Gehölzbiotop (Fl. Nr. 294/25)
- im Süden die Kreisstraße SAD 22 (Fl. Nr. 140/4)
- im Südwesten ein Wohngebiet (Fl. Nr. 263/12, 13, 15, 24, 27, 30, 31, 32)
- im Nordwesten ein Parkplatz und der Friedhof sowie als Biotop kartierte Gehölzbestände (Fl. Nr. 268 und 309)

Der Geltungsbereich umfasst die geplanten Aufstellflächen für Solarmodule mit erforderlichen Gebäuden (ca. 8 Zentralwechselrichter) und den dazwischen liegenden Grünflächen, sowie die Ausgleichs-/Ersatzflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich durch die zur Errichtung der Anlage verfügbaren Grundstücksflächen und die erforderlichen Flächen für die Eingrünung, die zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Fronberg“ soll eine ca. 25,66 ha. große Ackerfläche für die Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom erschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend dem § 1 Abs. 5-7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Des Weiteren soll der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zu berücksichtigen sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege.

Die Bebauung entspricht der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wie auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Wesentlicher Planungsgrundsatz ist im vorliegenden Fall zum einen die Sicherstellung einer geordneten Nutzung der Flächen zum anderen die Gewährleistung einer möglichst weitgehenden Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf ist der Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Projektgebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO ausgewiesen.

2 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach dem LEP B VI 1 (1.1, 1.5) ist bei baulichen Ausweisungen eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten anzustreben (siehe weitere Ausführungen).

Nach dem LEP B V 3.1.2, 3.2.3 und 3.6 sollen verstärkt erneuerbare Energien erschlossen und genutzt werden.

Nach dem LEP B I 2.2.3, 2.2.8, 2.2.9 soll das Landschaftsbild erhalten und Infrastruktureinrichtungen landschaftsbildverträglich situiert werden.

Nach LEP B I 1.1., 1.2.2, 1.4 ist der Naturhaushalt, insbesondere der Boden zu erhalten und die nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten.

Nach LEP A I 1.1, 4.1 ist die Entwicklung des ländlichen Raumes zu fördern.

Nach LEP A I 1.2 ist dabei das endogene Potenzial zu nutzen.

Nach LEP A I 2.4 soll die Entwicklung flächen- und ressourcensparend erfolgen.

Nach LEP A II 1.1 soll die Entwicklung der Gemeinden, insbesondere die Infrastruktur gefördert werden.

Nach LEP A II sollen die zentralen Orte sich entwickeln.

Regionalplan (RP)

Fronberg ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Schwandorf mit Funktion als Mittelzentrum. Circa 5 km südöstlich liegt das Kleinzentrum Wackersdorf. Das Vorhaben liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Es handelt sich um ein Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung. Die Fläche hat keine Bedeutung als Gebiet für Erholungszwecke.

Die Bundesstraße B 85 verläuft nördlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung, im Süden liegt die Kreisstraße SAD 22 und ca. 1 km östlich liegt die Bundesautobahn A 93, die hier in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Das Projektgebiet ist nicht Teil eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebiets für Siedlung und Versorgung. Es liegt auch nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In der Nähe liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 35 Naabtal zwischen Burglegengfeld und Wölsendorf.

Der Regionalplan nennt als allgemeines Ziel die verstärkte Nutzung regenerativer Energien.

Schreiben des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 19.11.2009 (II. B5 – 4112.79-037/09) „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“

Das Schreiben des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 19.11.2009 enthält die wesentlichen Vorgaben für die Schaffung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus werden die Anforderungen im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung formuliert. Diesbezüglich enthält das Schreiben konkrete Vorgaben zu einer Prüfungsreihenfolge.

Voraussetzung für eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen (1. Schritt der Prüfungsreihenfolge) ist die Frage, inwieweit der vorgesehene Standort an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist. Dies ist im vorliegenden Fall wie folgt zu bewerten:

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an ein bestehende Wohngebiet an. Daher ist der vorgesehene Standort im Sinne des Pkt. 2.1(1) des Schreibens der Obersten Baubehörde an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Damit kann den entsprechenden landesplanerischen Anforderungen entsprochen werden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Meldungen in der Artenschutzkartierung liegen für den unmittelbaren Vorhabensbereich nicht vor.

Westlich liegt ein NATURA 2000 – Gebiet:
Gebietsnummer: 6937-371, Stand 02.04.2008
Name: Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg
Typ: E-FFH-Gebiet, das an ein anderes NATURA 2000-Gebiet angrenzt.
Größe: 1.115 ha

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope der amtlichen Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich. In der Umgebung und direkt angrenzend sind jedoch gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Lebensstätten vorhanden.

Bei den kartierten Biotopen handelt es sich um:

Bayerischen Biotopkartierung, Nr 6638-0048
EDELLAUBHOLZRESTBESTÄNDE BEI FRONBERG
Der Gehölzbiotop liegt im Übergangsbereich zwischen Schwandorfer Weinberg, der ein Restberg des Pittersberger Sattels ist, und der Freihölser Senke im Norden. Der hohe Grundwasserstand der Naab bietet günstige Standortbedingungen für die Gehölzzusammensetzung.

TF 1 und 2: Die beiden Eichenstreifen, denen Birken und Vogelbeerbäume beige-stellt sind, wachsen entlang einer Nord bis Nordwest exponierten Böschung. Die Strauchschicht fehlt weitgehend, die Krautschicht ist stark vergrast.

TF 3: Dieser Rest eines Feldgehölzes hing vermutlich früher mit Teilfläche 2 zusammen. Eiche ist die prägnante Baumart, daneben kommen Birke, Linde und Ahorn vor. In der locker entwickelten Strauchschicht finden sich Holunder, Faulbaum und reichlich Brombeere. Die Krautschicht enthält Giersch, Brennessel, Sauerklee, Nelkwurz, Schöllkraut und Rasenschmieele.

Bundesstraße 85

Der Ausbau des Abschnittes der B 85 bei der geplanten Photovoltaikanlage ist im „Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (2004)“ im „weiteren Bedarf mit Planungsrecht“ aufgenommen. Daher besteht eine Bauverbotsszone von 20 m und eine Baubeschränkungszone von 40 m. Hier dürfen keinerlei baulichen Anlagen und keine Bepflanzung entstehen.

Bodendenkmal

Im Vorhabenbereich liegt das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-3-6638-0040. Es handelt sich um paläolithische und mesolithische Freilandstationen und Siedlungsfunde der vorgeschichtlichen Metallzeiten. Bodeneingriffe im Denkmalbereich sind genehmigungspflichtig. In jedem Fall sind sie so weit wie möglich zu minimieren. Funde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Alle Erdarbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Sondierungsgrabungen können notwendig werden. Archäologische Ausgrabungen, Sicherungen und Dokumentationen müssen sachgerecht von qualifizierten Grabungsfirmen unternommen werden. Die Kosten der Grabungen und der Fachbetreuung trägt der Antragsteller.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Errichtung der Photovoltaikanlage vorgesehenen Flächen liegen im Bereich von derzeit als Acker intensiv genutzten Flächen im östlichen Anschluss an den Ortsteil Fronberg.

Landschaftsstruktur und Topographie

Die geplante Photovoltaikanlage liegt im Randbereich der Siedlung, eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist prägend.

Der geplante Vorhabensbereich weist nur eine relativ schwach ausgeprägte Topografie auf. Das Grundstück weist eine geringe Neigung von ca. 1 % nach Norden auf. Der nordwestliche Teil des Grundstückes ist etwas steiler, wird aber nicht für die Photovoltaikanlage genutzt.

Verkehrliche Erschließung

Wie in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt, wird die geplante Anlage über die Johannesleite erschlossen, die über Elsstraße an die Fronberger Straße (= Kreisstraße 22) anbindet. Die Johannesleite endet derzeit an der Grenze des Vorhabens.

Umwelt und Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Verfügbarkeit der Grundstücke erfolgt über Grundeigentum oder entsprechende langfristige Pachtverträge mit den Grundstückseigentümern.

3 Städtebauliche Planungsabsicht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan hat das Ziel, die geplante Nutzung sinnvoll in die Umgebung einzugliedern und mit den Festsetzungen nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld und die Schutzgüter zu minimieren.

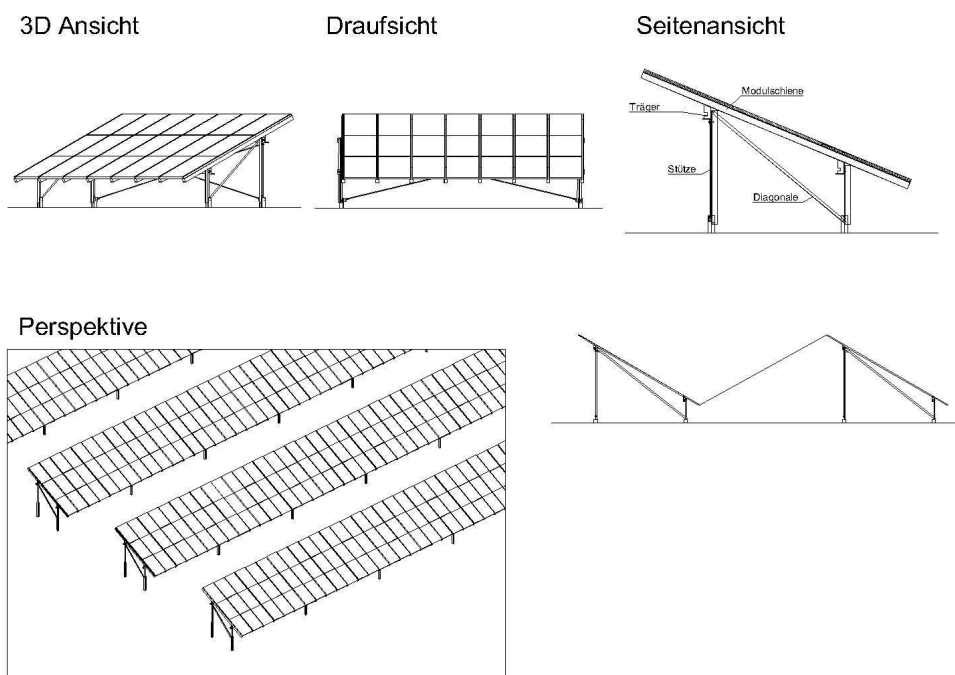
3.1 Bauliche Nutzung

Um eine Veränderung des Geltungsbereichs mit seiner landschaftlichen Prägung über das für die Realisierung des Vorhabens notwendige Maß hinaus zu vermeiden, sind ausschließlich unmittelbar der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dementsprechend ist auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundfläche für Gebäude (Wechselrichter) nicht zulässig und die Höhe baulicher Anlagen (Containerstationen, Wechselrichter und Modultische) wird auf 4 m begrenzt. Detaillierte Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden nicht getroffen, da angesichts der nur in geringem Umfang geplanten Gebäude kaum ein Regelungsbedarf besteht. Geländegrabungen bzw. Aufschüttungen sind ausschließlich im direkten Umfeld der Bebauung zulässig.

Zum derzeitigen Planungsstand steht noch nicht abschließend fest, in welcher technischen Ausprägung die Anlage zur Ausführung kommt (Art der Module etc.). Voraussichtlich werden kristalline Module verwendet. Auf einem Modultisch werden 24 - 50 Solarmodule angebracht. Gängige Modultische haben eine Tiefe projiziert auf die Ebene von ca. 4,50 m, der Reihenabstand liegt in der Regel bei 4-5 m. Die Pfosten der Tische werden voraussichtlich gerammt.

Je nach den Bedingungen der Netzeinspeisung werden voraussichtlich 8 Wechselrichter installiert, in der Regel als Fertigbeton-Containerstation. Die technischen Anlagen werden durch eine Zaunanlage eingefriedet, die durch die umlaufende Heckpflanzung vollständig in die Landschaft eingebunden wird. Um Barriereeffekte für bodengebundene Tierarten zu verhindern, wird ein Bodenabstand des Zaunes von 20 cm vorgeschrieben.

Beispielhafte Darstellung der Module:



3.2 Immissionsschutz

Von der Photovoltaikanlage gehen nach der Bauphase keine Emissionen oder Erschütterungen aus. Festsetzungen für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Reduzierung von Belästigungen sind nicht erforderlich.

Fahrverkehr spielt dabei aufgrund des geringen Wartungsaufwands keine Rolle. Lärm entsteht außerhalb der Bauphase nicht. Detailliertere Betrachtungen zum Immissionsschutz sind deshalb nicht erforderlich.

3.3 Einbindung in die Umgebung

Trotz der vorhandenen anthropogenen Prägung im Umfeld (Straßen, Bebauung) stellt die Anlage für den einzelnen Betrachter eine eindeutig landschaftsbildstörende Struktur dar. Deshalb ist eine Eingrünung in den Randbereichen der Anlage aus fachlicher Sicht erforderlich, die sowohl der Eingriffskompensation dient, als auch in erheblichem Maße zur visuellen Einbindung in die Landschaft beiträgt.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrserschließung und Stellflächen

Das Gebiet wird über die Johannesleite an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind abgesehen von der Errichtung der Zufahrt zur Anlage nicht erforderlich. Eine systematische innere Erschließung des Vorhabensbereichs ist nicht vorgesehen, da ein regelmäßiges Befahren nicht notwendig ist. Stellplätze werden ebenfalls nicht errichtet, da im Regelbetrieb kein Personal für die Anlage benötigt wird.

3.4.2 Wasser, Abwasser, Strom

Eine Versorgung mit Trinkwasser oder Brauchwasser ist nicht erforderlich. Schmutzwasser fällt nicht an. Während der Bauzeit oder bei größeren Wartungsarbeiten werden in ausreichendem Umfang Mobiltoiletten bereitgestellt.

Oberflächenwasser wird in keinem Bereich der Anlage gesammelt und abgeleitet. Es versickert unmittelbar am Ort des Anfalls bzw. an den Unterkanten der Solarmodule und der Station Wechselrichter/Transformator im unmittelbar angrenzenden Bereich.

Eine Versorgung mit Energie ist nicht erforderlich. Vielmehr wird elektrische Energie erzeugt und in das öffentliche Netz gemäß den technischen Richtlinien und Vorgaben des Netzbetreibers eingespeist.

4 Grünordnung

Aufgrund seiner begrenzten Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso ist es erforderlich, die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen.

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten und die frühzeitige Durchführung sollen sicherstellen, dass die ökologischen Funktionen möglichst bald erreicht werden.

4.1 Grenzabstände

Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen dient der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Bei der Bundesstraße ist ein 40 m und bei der Kreisstraße ein 10 m breiter Streifen freizuhalten. Zum Wohngebiet hin wird ein Abstand der Photovoltaikmodule von mindestens 23,5 m vorgeschrieben und zum Friedhof mit Parkplatz mindestens 20 m..

4.2 Hecken

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in den randlichen Grundstücksbereichen durchzuführen. Vorgesehen sind Hecken, die zugleich eine Einbindung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten (3-5-reihige Hecke). Entlang benachbarter Biotope und dichter Gehölzbestände wird auf die Neuanlage von Hecken verzichtet, da die Eingrünung der Anlage hier schon gewährleistet ist.

Die festgesetzten Pflanzungen können im Gebiet eine erhebliche Verbesserung der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere sowie des Biotopverbundes im Hinblick auf gehölzbewohnende Arten bewirken. Mit der Festsetzung, dass die Gehölzpflanzungen in den Randbereichen, die zugleich der Eingriffskompensation dienen, außerhalb der Einfriedung liegen müssen, wird sichergestellt, dass die negativen landschaftsästhetischen Wirkungen der Einfriedung nicht zur Geltung kommen und diese auch von größeren bodengebundenen Tierarten als Lebensraum oder Teillebensraum genutzt werden können.

Zugelassen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste. Es muss autochtones Pflanzenmaterial verwendet werden. Die Pflanzung ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

Aufgrund des unterschiedlichen Wuchsverhaltens der verwendeten Gehölzarten wird ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild erzielt. Dies fördert sowohl landschaftsbildverbessernde Aspekte wie Blüte, Fruchtschmuck und Herbstfärbung als auch ökologische Funktionen als Lebens-; Nist- und Nahrungsraum für Tiere.



Gehölzbestand bei Friedhof und Friedhofsparkplatz, Blick nach Westen (April 2010)

4.3 Säume

Entlang der Hecken entstehen unterschiedlich breite Säume, die alle 2 Jahre im Herbst gemäht werden sollen. Damit wird eine Verbuschung verhindert.

4.4 extensives Grünland

Alle nicht baulich überprägten Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu unterhalten. Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Diese extensiven Grünlandflächen kommen in der ackerdominierten Umgebung kaum vor und bilden so eine Bereicherung des Lebensraumangebotes für Flora und Fauna.

4.5 Verweis auf Eingriffsregelung und saP

Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Dabei wurden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist ebenfalls im Umweltbericht enthalten. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der absehbaren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden innerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach § 42 und § 62 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Eingriffsvorhabens. Sie hat das Ziel, die durch ein Vorhaben verursachten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten zu ermitteln und darzustellen. Dies betrifft alle europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie. Aufgrund der Beschaffenheit des Planungsgebietes ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sind oder Verbotstatbestände ausgelöst würden. Bedeutung haben die offenen Ackerflächen für Greifvögel und Bodenbrüter wie Feldlerche, wobei im Umfeld Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Die naturschutzfachliche Verträglichkeitsabschätzung mit Angaben zu artenschutzrechtlichen Aspekten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP) mit Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Tabelle) des Büro Dr. Brunner kommt zu dem Ergebnis, dass für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Daher sind auch keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und keine Artenschutz-Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Anlage einer heimischen freiwachsenden Hecke wird die Brut- und Jagdhabitats der Vögel und Fledermäuse erhalten und verbessern. Auch die Barrierewirkung durch die Einzäunung wird durch den 20 cm großen Bodenabstand erheblich verringert. Fledermäuse nutzen das Plangebiet derzeit als Jagdgebiet. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Grünland wird sich die Insekten-dichte erhöhen und damit die Bedingungen für Fledermäuse verbessern.

5 Flächenzusammenstellung

geplante Nutzung:	Fläche in m ² ca.:
Gebäude (maximal)	100 m ²
Zufahrt	150 m ²
Pflegeweg	9.500 m ²
Heckenneupflanzung	7.900 m ²
Gras-/Krautsäume	29.071 m ²
extensives Grünland mit Solarmodulen	209.940 m ²
Gesamtfläche:	256.661 m²