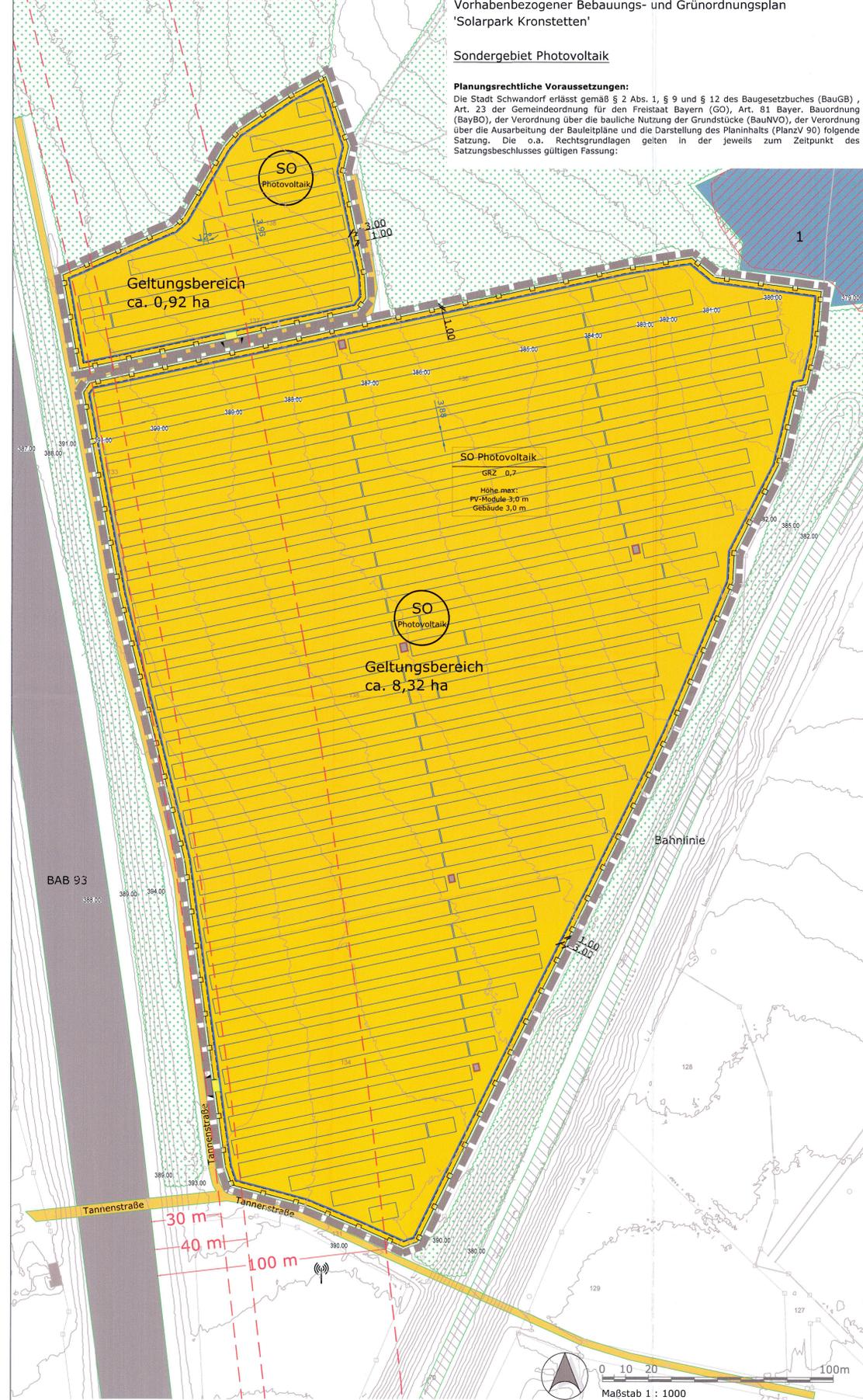


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Kronstetten'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

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



Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 134, 135, 136 und 138, Gmkg. Kronstetten. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

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

1.3 Rückbau

Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m² betragen. Die Modulfläche sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 3,00 m. Der Bodenabstand der Modulunterkante beträgt mindestens 0,80 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Gebäude, beträgt 3,00 m. Bezugshöhe ist jeweils die geplante Geländehöhe bei Mitte Modulstich bzw. Gebäude bis zum höchsten Punkt der Module bzw. Gebäude (oberste Begrenzung).

3. Baugrenze

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

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

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

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungseinrichtung

Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m über der geplanten Geländeoberkante haben.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig. Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16t sichergestellt sein.

5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstiegschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Einfriedung ist - mindestens für die Dauer einer Beweidung - wolfsicher zu gestalten, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

7. Boden-/Grundwasserschutz

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

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

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

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Maßnahmen zur Anhebung des pH-Wertes (z.B. Kalkung) sind zulässig, sofern aus Gründen des Korrosionsschutzes erforderlich.

7.5 Bei der Reinigung der Module ist der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel unzulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.
Der notwendige Ausgleich wird auf der externen Ausgleichsfläche erbracht.

Folgende Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen:
Allgemein gilt: der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme A1 Entwicklungsziel: Entwicklung von sonstigen standortgerechten Laub(misch)wäldern, alte Ausprägung (L 63).
Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 50-79 Jahre

Herstellung: Bepflanzung der landwirtschaftlichen Fläche auf Flurnummer 143 (TF), Gemarkung Kronstetten mit Forstware mittels Lochpflanzung. In der Pflanzfläche ist ein Rückgassenabstand von circa 30 m zur Feinerschließung zu berücksichtigen. Als Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun zu errichten. Es sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" folgender Arten zu verwenden:

Gehölzauswahlhilfe		
Botanischer Name	Name	Pflanzenqualität
Sorbus torminalis	Elsbere	VKG 3, 5. oder 6.1 - gebietseigen
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	EB des HKG 800 03 oder 800 04
Tilia cordata	Winter-Linde	EB des HKG 823 06 oder 823 07
Quercus robur	Stiel-Eiche	EB des HKG 817 08 oder 817 06/09
Carpinus betulus	Hainbuche	EB des HKG 806 03 oder 806 04

Die Anlage der Pflanzungen ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Vermeidungsmaßnahme: Vorgehen bei Baubeginn in der Vogelbrutzeit
Grundsätzlich sollte der Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Wenn die Bauarbeiten erst nach Beginn der Vogelbrutzeit beginnen, ist der Aufwuchs ab Mitte März im Abstand von 2 bis 3 Wochen regelmäßig zu mähen, um den Aufwuchs kurz zu halten. Dadurch werden Brutansiedlungen bodenbrütender Feldvögel bis zum Baubeginn unterbunden.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilflächen zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Alternativ sind Pflegemaßnahmen (Mahd mit Balkenmäher) sind ein- bis zweimal jährlich durchzuführen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Aussaat der Grünlandflächen ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu verwenden.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Die Module sind nach Südost (168° Nordazimut) mit einem Anstellwinkel der Modultische von maximal 15° auszurichten. Von diesen Werten darf nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Blendwirkung weiter ausgeschlossen ist.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür laut dem im Gutachten vorgegebenen, notwendigen Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig. Es ist dann eine Beleuchtung mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (gesamt ca. 9,24 ha)

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

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Höhenlinien in m NN
- Modulreihen, schematisch - genauer Standort nicht verbindlich
- Trafostationen ca. 3,0 m (Länge) x 3,0 m (Breite) x 2,5 m (Höhe)
- Erschließungsweg: bestehender Flurweg außerhalb des Geltungsbereiches
- Autobahn BAB 93
- Bahnlinie

Wald und sonstige Gehölzbestände

Wasserflächen

Biotopekartierung Flachland:
1) Biotop Nr. 6638-1090-003 "Fischteiche nordöstlich von Kronstetten"
2) Biotop Nr. 6638-1090-004 "Fischteiche nordöstlich von Kronstetten"

Funkmast

30 m Abstand zur BAB 93

Anbauverbotszone (40 m ab Fahrbahnrand der BAB 93) nach § 9 FStRG

Es liegt eine Befreiung vom fernstraßenrechtlichen Anbauverbot gem. § 9 Abs. 8 FStRG des Fernstraßen-Bundesamtes vom 26.10.2023 vor. Das Unterschreiten des Mindestabstandes von 40 m ab Fahrbahnrand ist dementsprechend zulässig.

Anbaubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnrand der BAB 93) nach § 9 FStRG

Textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare aber unbekanntere Altlasten befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
4. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Bundesautobahn sowie den Eisenbahnbetrieb wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.
5. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Der Eisenbahnverkehr darf durch die Maßnahme zu keiner Zeit eingeschränkt bzw. beeinflusst werden.
6. Im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze muss mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
7. Künftige Aus- und Umbauarbeiten sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung, Wartung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb (u.a. auch den bahneigenen Durchlässen und Entwässerungsanlagen), sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
8. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (RII 836.4601 ff.). Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdhaushub etc. nicht verändert werden.
9. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
10. Auf die Einhaltung der anbaurechtlichen Belange gem. § 9 FStRG wird hingewiesen. Die Befreiung vom fernstraßenrechtlichen Anbauverbot gem. § 9 Abs. 8 FStRG des Fernstraßen-Bundesamtes mit Bescheid vom 26.10.2023 gilt zu beachten.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 03.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ in der Fassung vom 17.04.2023 hat in der Zeit vom 05.07.2023 bis einschließlich 10.08.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ in der Fassung vom 17.04.2023 hat in der Zeit vom 05.07.2023 bis einschließlich 10.08.2023 stattgefunden.
4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 05.03.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.02.2024 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ in der Fassung vom 15.02.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2024 bis einschließlich 15.05.2024 beteiligt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ in der Fassung vom 15.02.2024 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2024 bis einschließlich 15.05.2024 öffentlich ausgelegt.
7. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 26.09.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.08.2024 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf Schwandorf, den 23.10.2024 (Siegel)

Große Kreisstadt Schwandorf Schwandorf, den 21.02.2025 (Siegel)

Große Kreisstadt Schwandorf Schwandorf, den 21.02.2025 (Siegel)

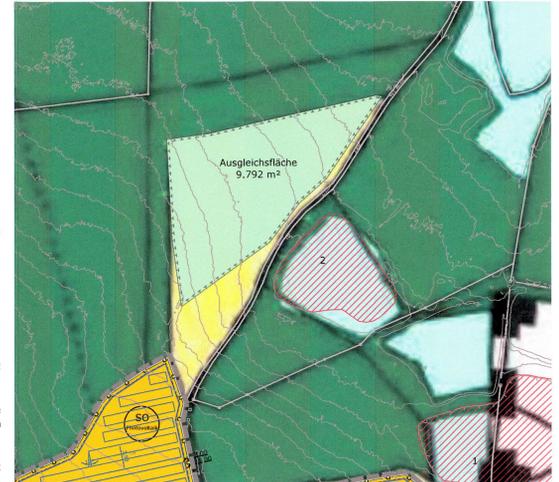
Große Kreisstadt Schwandorf Schwandorf, den 28.02.2025 (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ wurde am 21.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Schwandorf Schwandorf, den 28.02.2025 (Siegel)

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den 07.08.2024

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



Externe Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 143 (TF), Gemarkung Kronstetten, Maßstab 1 : 2000



Verortung im Gemeindegebiet, maßstablos

VORHA BENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI "Solarpark Kronstetten"

Stadt Schwandorf
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf
Landkreis Schwandorf



Vorentwurf: 17.04.2023
Entwurf: 15.02.2024
Endfassung: 08.08.2024