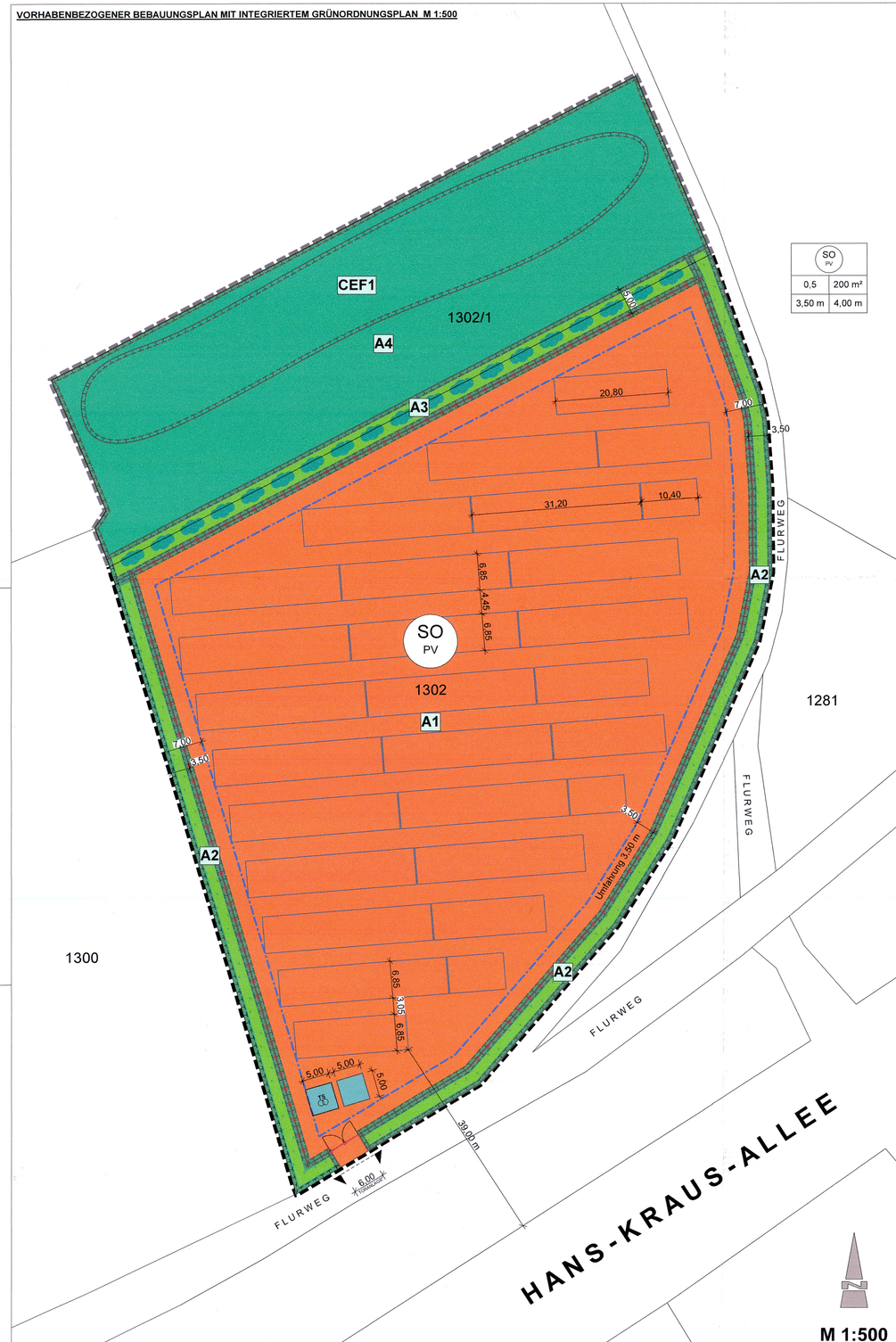
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:500



SO PV	
0,5	200 m²
3,50 m	4,00 m

M 1:500

A PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO PV — Sondergebiet nach §1 Abs. 2 Nr. 12 und §11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaikanutzung zur Erzeugung elektrischer Energie

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl

200 m² — Größe der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude einschl. Nebenanlagen (Gesamtfläche in m²)

BH max.4,00m — Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländehöhe bis zur obersten Gebäudebegrenzung

BH max.3,50m — Bauhöhe der Module, gemessen von der geplanten Geländehöhe bis höchster Punkt des Modultisches

Lage Modultische

Zaunanlage

Einfahrtsbereich

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen

TS — Trafostation, geplant

5. Grünflächen und Grünordnung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Zweckbestimmung: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

A1 — Ausgleichsfläche unter den Modultischen von A11 (Acker) zu BNT G212 (artenreiches Grünland, Glatt-/Goldhaferwiesen)

A2 — Umwandlung des Ackers (A11) in artenreiche Säume und Staudenfluren gem. BNT K122

A3 — Gehölzpflanzung mesophiles Gebüsch BNT 112,
Begrünung mit heimischen und standortangepassten Sträuchern (Pflanzarten und Qualitäten siehe grünordnerische Festsetzung)

A4 — Ausgleichsfläche von A11 (Acker) zu BNT G212 (artenreiches Grünland, Glatt-/Goldhaferwiesen)

CEF1

6. Sonstige Planzeichen

Grenze räumlicher Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung	
Grund-flächenzahl	Größe der max. zulässigen Gebäude einschl. Nebenanlagen
max. Höhe der Modultische	max. Höhe der Gebäude

Nutzungsschablone

B PLANZEICHEN ALS HINWEIS

Grundstücksgrenze

1302 — Amtl. Flurstücksnr.

6,50 — Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung und Funktion der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energie) dienen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu deren Durchführung (Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. §11 BauNVO). Endet die Zulässigkeit der baulichen Nutzung als Sondergebiet, wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzung endet, wenn der Betrieb der Anlage dauerhaft eingestellt und mindestens 3 Monate kein Strom mehr erzeugt und in das öffentliche Stromnetz eingespeist wurde. Die Beendigung der betrieblichen Nutzung ist der Stadt Schwandorf innerhalb von 2 Wochen nach Einstellen der Nutzung schriftlich anzuzeigen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5 (bezogen auf die Geltungsbereichsgrenze).
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 bzw. der festgesetzten Grundfläche für Gebäude von maximal 200 m² für die zu errichtenden Gebäude ist nicht zulässig. Die Grundfläche der Gebäude ist bei der GRZ von 0,5 einzurechnen bzw. zu berücksichtigen.
Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen sind die Grundflächen der Solarmodule (in senkrechter Projektion) bzw. der Modultische mit Wechselrichter und die befestigten Bereiche um die Gebäude einschließlich der Baukörper (mit Energiespeicher) sowie befestigte Zufahrten und Fahrwege, auch mit teilversickerungsfähigen Belägen, (nicht Rasen oder Schotterrasen) einzurechnen.
Die planlich festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Aufstellflächen der Modultische und der Trafostationen. Zufahrten, Umfahrungen und Einfriedungen können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (jedoch keine Gebäude und Module mit Wechselrichtern). Die Errichtung von Trafo- und Wechselrichterstationen oder Wechselrichter an den Modultischen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Anordnung und Ausprägung der Module und der Modultischreihen sowie die Lage der Trafostationen sind ausschließlich die festgesetzten Baugrenzen, die Grundflächenzahl GRZ und die planlich festgesetzte Anordnung der Modulreihen maßgeblich (siehe auch Festsetzung 1.3).

1.3 Höhe baulicher Anlagen, Aufneigung Modultische, Ausrichtung der Module

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 4,00 m bezieht sich auf die oberste Gebäudebegrenzung (Trafostationen). Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand bzw. bei Flachdächern die OK Attika definiert. Bezugshöhe ist die geplante Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes Längsseite).
Die maximale zulässige Höhe der Module bzw. Modultische beträgt 3,50 m über der jeweiligen Geländehöhe. Bezugshöhe ist die geplante Geländehöhe bei Mitte Modultisch bis zum höchsten Punkt der Module (oberste Begrenzung).
Der Bodenabstand der Modulunterkante beträgt mindestens 0,8 m.
Es werden nur Pfähle mit Magnetis Legierung verwendet.

1.4 Baugrenzen / Nebenanlagen

Die übrebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Zufahrten, Umfahrungen und Einzäunungen können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden (jedoch keine Gebäude und Module mit Wechselrichter).

1.5 Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der betrieblichen Nutzung sind alle ober- und unterirdischen Anlagenbe-standteile, wie Module, Wechselrichter, Gebäude, Fundamente, Einfriedungen, Flächen-befestigungen einschließlich Unterbau, Kabel und andere Leitungen zurückzubauen.
Der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau und die Bodenqualität sind wiederherzustellen.
Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.
Die Rückbauverpflichtung ist im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln.

2. Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung

2.1 Gebäude

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach bis 20° Dachneigung zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als optisch durchlässige Holz- oder Metallzäune, bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig (einschließlich Übersteigschutz). Übersteigschutz ist zulässig.
Nicht zulässig sind Mauern und sonstige geschlossene Einfriedungen, die eine Abstandsflächenpflicht auslösen würden, sowie Zaunsockel. Der untere Zaunansatz muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen, um die Anlage für Kleintiere durchlässig zu halten.
Die Regelungen der Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB, Art 47-50 sind zu beachten.

2.3 Geländeabgrabungen / Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 0,6 m im Bereich der Trafostationen (mit Umgriff von jeweils 5,0 m) zulässig (bezogen auf die geplante Geländehöhe), soweit dies für die technische Ausführung zwingend erforderlich ist. Böschungen und Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Bereich der Module ist eine Anpassung des Geländes (Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis 0,30 m zulässig. Bezugshöhe ist die geplante Geländehöhe.
Anfallender Oberboden darf unter Beachtung der einschlägigen bodenschutzrechtlichen Vorschriften für einen Zeitraum von max. 6 Monate gelagert werden (zum Bodenschutz siehe 3.1).

2.4 Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen und sonstige Container) und deren unmittelbarem Umfeld über die belebte Bodenzone zu versickern.
Eine Ableitung in Vorfluter bzw. straßen- und wegbegleitende Gräben, oder auf Grundstücke Dritter (z.B. gemeindliche Wege) ist nicht zulässig.

2.5 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer dürfen von den Modulen keine störenden Blendwirkungen ausgehen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer darf nicht durch Blendeffekte beeinträchtigt werden.
Die dargestellte und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Modulaufstellung- und ausrichtung, die sicherstellt, dass auch ohne Blendschutzmaßnahmen keine relativen Blendwirkungen hervorgerufen werden, ist zwingend zu beachten.
Wartungsarbeiten sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht erlaubt.

2.6 Werbeanlagen

Erlaubt sind die Werbeanlagen bis zu einer maximalen Fläche von 2 m² am Zaun im Zufahrtsbereich. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht gestattet.

2.7 Gewässerschutz

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächenversiegelung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, boden- und abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten.
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 (max. Lagerzeit 6 Monate).
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 (Fundamentierungen), der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen) und ihre unmittelbar umgebenden befestigten Bereiche, sowie die Bereiche mit Geländeanpassungen gemäß Festsetzung 2.2, soweit erforderlich. Zulässig sind
lediglich die erforderlichen Fundamentierungen (Rammfundamente).
Bodenveränderungen sind grundsätzlich soweit wie möglich zu minimieren.
Eine Vollversiegelung von Oberflächen ist außer den Gebäuden (zu errichtende Trafostationen) nicht zulässig. Zulässig ist darüber hinaus eine Überdeckung durch die Solarmodule.
Flächenbefestigungen mit teildurchlässigen Befestigungsweisen sind nur unmittelbar im Bereich der Zufahrt zulässig (Schotterrasen, wassergebundener Belag). Die Umfahrung ist als Rasenfläche auszubilden.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§1a Abs. 2 BauGB). Dementsprechend dürfen Grünflächen nur in dem zwingend notwendigen Umfang befahren werden. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 6 - 7 BBodSchV zu verwerten. Im Sondergebiet ist eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke zu entwickeln.

3.2 Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen

Die Anlage der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen (Fundamente) zu erfolgen.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme nachfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

3.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich, Vermeidungsmaßnahmen, Artenschutz

Die in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" gekennzeichneten Flächen an der Nord-,Ost-, West- und Südseite und unter den Modultischen der Photovoltaik-Anlage, innerhalb des Geltungsbereichs, dienen der Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Überplante Fläche für PV- Anlage unter den Modultischen Ausgleichs-/Ersatzflächen A1 (9533 m² WP8) und A4 (5892m² WP8) nördlicher Bereich
- CEF1 Fläche als Brach- und Blühstreifen mit 0,2ha im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche A4

Pflanzliste für die Flächen A1 und A4 BNT G212 Glatthaferwiese:
Die fertige Wiesenmischung BNT G 212 Glatthaferwiesen Ansaat in der gesamten Vegetationsperiode möglich, wobei die Gefahr von Früh- und Spätfrösten zu beachten ist.
Vorzugsweise Anlage im Frühjahr, in sommertrockenen Lagen noch besser im Spätsommer (Ende August bis Mitte September)

Pflege:
Im Ansaatjahr sind ein bis zwei Pflegeschnitte zur Bekämpfung von Unkraut möglich. Im Regelfall wird die Fläche zweimal im Jahr gemäht. Die Nutzung des 1. Schnittes als Heu (Ende Juni/Anfang Juli) ist sinnvoll, damit wieder reife Samen in den Boden gelangen und sich die Wiese so wieder regenerieren kann.
70 % Gräsermischung bestehend aus:
Rotstraußgras (Agrostis capillaris**), Glatthafer (Arrhenatherum elatius**), Flaumhafer (Avenula pubescens**), Zittergras (Briza media**), Kammgras (Cynosurus cristatus**), Knaulgras (Dactylis glomerata**), Schafschwingel (Festuca ovina**), Wiesenschwingel (Festuca pratensis**), Horstrotschwingel (Festuca rubra commutata**), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus**), Weidelgras (Lolium perenne**), Wiesenrispe (Poa pratensis**).
30 % Kräutermischung bestehend aus:
Schafgarbe (Achillea millefolium**), Wiesenglockenblume (Campanula patula**), Echter Kümmel (Carum carvi**), Wiesen- Flockenblume (Centaurea jacea**), Skabiosen-Flockenblume (Centaurea scabiosa**), Wiesenpippau (Crepis biennis**), Wilde Möhre (Daucus carota**), Karthäusernelke (Dianthus carthusianorum**), Wiesenlabkraut (Gallium album**), Echtes Labkraut (Gallium verum**), Gew. Bärenklau (Heracleum sphondylium**), Wiesenraute (Knautia arvensis**), Herbstlöwenzahn (Leontodon autumnalis**), Rauer Löwenzahn (Leontodon hispidus**), Magerwiesenmargerite (Leucanthemum vulgare**), Fettwiesenmargerite (Leucanthemum ircutianium**), Hornklee (Lotus corniculatus**), Pechnelke (Lychis viscaria**), Luzerne (Medicago lupulina**), Gemeiner Pastinak (Pastinaca sativa**), Spitzwegerich (Plantago lanceolata**), Mittlerer Wegerich (Plantago media**), Großblütige Braunelle (Prunella grandiflora**), Gemeine Braunelle (Prunella vulgaris**) Wiesensalbei (Salvia pratensis**), Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba minor**), Gemeines Leimkraut (Silene vulgaris**), Östl.Wiesen-Bocksbart (Tragopogon orientalis**), Wiesenrotklee (Trifolium pratense**).

Ausgleichs-/Ersatzflächen A2
Ausgleichsfläche als Saum (mit Ausnahme der Nordseite) um das Eingriffsgebiet, von der Grundstücksgrenze bis zum Zaun , mit einer Breite von 3,50m.
Diese Fläche umfasst 980 m² und wird gem. BNT K122.(WP4)mit den typischen Pflanzen dieser Lebensräume angesät.
Auf den Flächen sind durch Einsaat einer regionaltypischen, standortangepassten Wiesenmischung mit mindestens 50 % Anteil krautiger Arten artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122, 4 WP) zu entwickeln (Regiosaatgut der Region Bayerischer Wald und Oberpfälzer Wald, Ursprungsgebiet 19).

alternativ

Vorschlag Pflanzliste für die Flächen A2 Säume und Staudenflur gem BNT K122.
Die BNT K12 mäßig artenreiche Säume und Staudenflure umfassen eine Vielzahl von Pflanzenarten. Die Liste ist nicht vollständig gibt aber einen guten Überblick über die Pflanzenarten die in mäßig artenreichen Säumen und Staudenluren vorkommen

Centaures Jacea	Wiesen-Flockenblume
Trapogon pratensis	Wiesen-Bocksbart
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Leucantheum vulgare	Wiesen-Margerite
Polygonum bistorta	Wiesen-Knöterich
Gallium mollugo	Wiesen-Labkraut
Primula veris	Wiesen-Schlüsselblume
Crepis biennis	Wiesen Pippau
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Trifoliumrepens	Weiß-Klee
Silene latifolia	Breitblättrige Lichtnelke
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Dactylis glomerata	Knäuelgras
Alchemilla mollis	Frauenmantel

Alternativ zur Einsaat ist eine Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Die Flächen sind zu mähen (2 Schnitte), die 1. Mahd nicht vor dem 15.07. des Jahres, 2. Mahd als Herbstmahd ab Mitte September.

Ausgleichs-/ Ersatzfläche im Norden zwischen Photovoltaikanlage(A1) und nördlich davon gelegener Glatthaferwiese (A4)

Pflanzliste für Ausgleichsfläche A3 625m² WP10 BNT B112 mesophiles Gebüsch und Hecken
Auf den Flächen sind 1-reihige, artenreiche Hecken aus heimischen und standortangepassten Arten zu pflanzen Liste geeigneter Pflanzen für vogelfreundliche Hecken und Sträucher

- Brombeere (*Rubus sp.*)
- Eberesche oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Gartenerdbeere (*Fragaria ananassa*), als Bodendecker unter Hecken
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), als Bodendecker unter Hecken
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schlehe (Schwarzdorn, *Prunus spinosa*
- Schneebeere (*Symphoricarpus racemosus*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wacholder (*Juniperus communis*)
- Walderdbeere (*Fragaria vesca*), als Bodendecker unter Hecken
- Weißdorn (*Crataegus sp.*)

Alternativ zur Einsaat ist eine Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten.
Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft für den Betriebszeitraum der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten.
Die der Kompensation dienenden artenreichen Säume und Staudenfluren dürfen nicht in das Grundstück der Photovoltaikanlage eingefriedet werden, sondern sind der Einzäunung vorgelagert anzulegen, um die ökologische Wirksamkeit zu gewährleisten (siehe Darstellung des Zaunverlaufs in der Planzeichnung).
Der Ausgleichsbedarf von 17.120 WP wird durch die Kompensationsmaßnahmen mit einer Gesamtaufwertung von 134.340 WP ausreichend nachgewiesen.
auch innerhalb der Anlagenfläche nicht zulässig.
Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres, 2. Mahd als Herbstmahd).
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Bauzeit auf die Tagzeit (Hellgkeit) zu beschränken. Arbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit sind nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände, Pflege
Als Mindestpflanzqualitäten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
- Sträucher: Containerware oder gut bewurzelt 60-100cm
- Reihenabstand 2,0 m, Pflanzabstand in der Reihe 3,0 m
- Arten der Sträucher in Gruppen von 6-8 Stück
- der Aufwuchs der Gehölze ist durch eine fachgerechte Bodenbearbeitung, Wässern und Mulchen zu unterstützen
- Gehölze sind in ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen; ein Formschnitt ist nicht zulässig

- bei Ausfall von über 15 % der Gehölze sind diese zu ersetzen.
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten
- Die Pflanzung hat mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode. Sie ist dauerhaft zu erhalten.
- Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).
- Für die Ausführung der Pflanzarbeiten gelten die Vorgaben der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten" und für die Ausführung der Pflegearbeiten - die Vorgaben der DIN 1819 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen".
- Die "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind für die Pflanzung der Gehölze im Bereich des Ausgleichsfläche verbindlich einzuhalten.

Hinweise:

1. Einwirkungen aus der Umgebung (Landwirtschaft, Umgehungsstraße Hans-Kraus-Allee)
In der Umgebung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage werden Flächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung keine Einwendungen und Entschädigungsansprüche erhoben werden können, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Immissionen durch Staub und Gerüche.
Auch auf nicht gänzlich auszuschließende Schäden durch Steinschlag oder abgeschleuderte Maschinenteile aus der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar benachbarter Flächen wird hingewiesen.
Auch aus den umliegenden Straßen (Hans-Kraus-Allee) sind jegliche Einwirkungen hinzunehmen. Es können keinerlei Entschädigungsansprüche gegenüber den Straßenbaulastträgern gelten gemacht werden.

2. Hinweise bezüglich Altlasten oder Verdachtsflächen, abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen
Im Bereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material ist in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen zu verwenden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.
Im Regelfall ist der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

3. Bodendenkmal
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist eine eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen. Art. 8 BayDSchG ist im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern ebenfalls vollinhaltlich zu beachten.

4. Einfriedungen
Im Falle einer Beweidung ist das Schreiben des STMUV vom 02.06.2021 „Wolfsabweisende Zäunung im Solarpark" zu beachten (Vereinbarkeit einer wolfssicheren Zäunung und des notwendigen Bodenabstandes).

5. Hinweise zu anbaurechtlichen Belangen
- Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs während der Errichtung und des Betriebs (insb. keine Verkehrseingriffe, Blendwirkung)
- damit verbunden die Beachtung der Vorgaben der RPS 2009

6. Gesetzliche Grundlagen
Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:
BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023
BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023
BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 13a des Gesetzes vom 24.07.2023

7. Infrastrukturelle Belange der Bahn
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8. Hinweise für Bauten nahe der Bahn
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.
Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
Der Eisenbahnverkehr darf - bereits während der Baumaßnahme - weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedin-gungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!
Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) - auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung - zweckentfremdet verwendet werden.
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Verfahrensvermerke:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee" beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2024 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. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee" in der Fassung vom 08.08.2024 hat in der Zeit vom 22.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024 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. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee" in der Fassung vom 08.08.2024 hat in der Zeit vom 22.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024 stattgefunden.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.05.2025 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee" in der Fassung vom 20.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2025 bis einschließlich 28.08.2025 beteiligt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee" in der Fassung vom 20.05.2025 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2025 bis einschließlich 28.08.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen bei der Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Sachgebiet Stadtplanung, Westflügel, Erdgeschoss Ebene -1, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf während der Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und Montag, Dienstag, Donnerstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch nachmittags geschlossen, Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das z