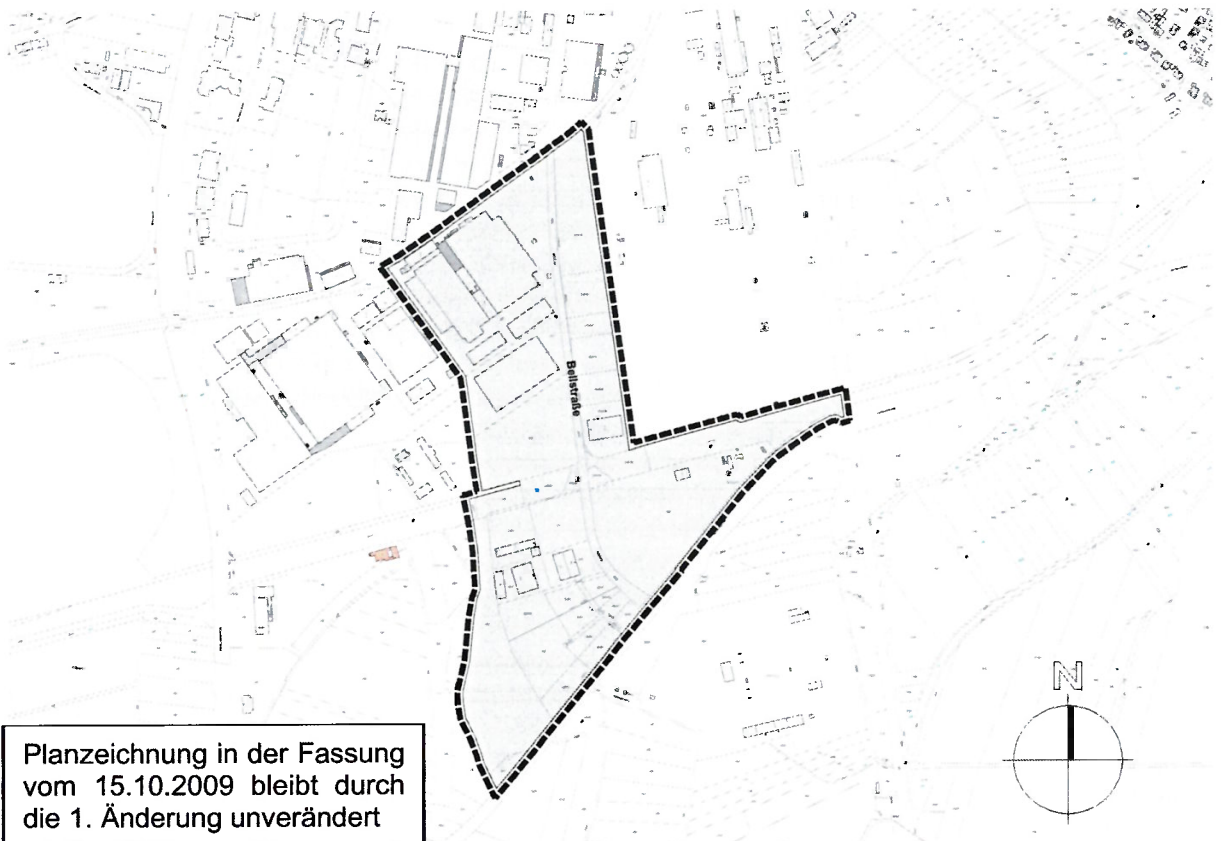




1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Bellstrasse“



Planzeichnung in der Fassung
vom 15.10.2009 bleibt durch
die 1. Änderung unverändert

Flur Nr.: 1361/27, 1361/24, 924/1, 923/20, 923, 539/449, 1361/22, 924, 923/17, 908, 926/2, 923/16, 926, 539/453, 927, 539/174, 923/8, 931, 923/21, 1361, 925, 539/442, 923/10, 923/18 539/441, 923/12, 923/19, 1361/21, 927/6, 923/9, 843/1, 864/3, 1361/23, 910/1, 539/140, 967, 1361/25 923/14, 923/13, 1361/18, 539/175, 923/3, 923/11, 923/15, 539/448 und 923/5 der Gemarkung Schwandorf

Satzungsfassung vom 14.01.2026

Die bereits erlassene Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „BELLSTRASSE“ i. d. F.30.07.2008 vom 15.10.2009 behält ihre Gültigkeit.



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz





Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	5
TEIL A: PLANZEICHNUNG	7
TEIL B: BEGRÜNDUNG	9
I. ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG	9
1. LAGE DES PLANGEBIETES	9
2. FLÄCHENNUTZUNG	10
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	10
II. DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN	10
III. ZIELE DER PLANUNG	11
IV. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
5. TECHNISCHE ANLAGEN ZUR NUTZUNG VON SONNEN- UND WINDENERGIE, TECHNISCHE ANLAGEN	12
6. GRÜNORDNUNGSPLAN	14
V. GRUNDZÜGE DER PLANUNG	15
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	16
VERWENDETE GRUNDLAGEN / LITERATUR / QUELLEN	18



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 69 „Bellstrasse“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GVBl. 2023 I Nr. 6) und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01.12.2020 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.01.2026 folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 "Bellstrasse" in der Fassung vom 15.09.2009, ortsüblich bekannt gemacht am 01.07.2010, wird durch diese 1. Änderung geändert.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen, Verfahrensvermerken, Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen einschließlich Planzeichen vom 14.01.2026

Teil B: Begründung vom 14.01.2026

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 69 „Bellstrasse“ in der Fassung vom 15.09.2009, rechtsverbindlich seit 01.07.2010.

§ 4 Änderung der Satzung

(1) Unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ nach (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)“ erhält die textliche Festsetzung „Nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)“ folgende Fassung:

„Nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)“

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Photovoltaik- und Solarthermische-Freiflächenanlagen
- Windenergieanlagen
- Batteriespeicheranlagen

(2) Unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 „Örtliche Bauvorschriften“ nach (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO) werden die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:

4.8 Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, technische Anlagen

4.8.1 Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- (Photovoltaikanlagen, Solarmodule usw.) und Windenergie sind nur als Aufdachanlagen sowie als gebäudeintegrierte Anlagen zulässig.

4.8.2 Als technische Aufbauten dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie die maximale Firsthöhe im funktional erforderlichen Maß überschreiten (vgl. 2.3 Gebäudehöhen).

4.8.3 Eine Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie ist zulässig.

4.8.4 Ausnahmsweise können standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie zugelassen werden, bspw. in Fahrwegen, als Solarparkplätze und als in Lärmschutzwände integrierte Photovoltaikanlagen etc. (vgl. 4.2 Nebenanalgen).

4.8.5 Technische Innovationen und Neuerungen welche einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sind im Einvernehmen mit der Stadt Schwandorf im Rahmen der Befreiung gesondert zu prüfen.

§ 5 Fortgeltung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 69 "Bellstrasse" in der Fassung vom 15.09.2009

Die bereits erlassenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 "Bellstrasse" in der Fassung vom 15.09.2009, rechtsverbindlich seit 01.07.2010 behalten ihre Gültigkeit.

Der zeichnerische Teil (Planteil) des Bebauungsplans wird von der 1. Änderung nicht berührt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwandorf, den **23. Feb. 2026**
Stadt Schwandorf


Andreas Feller, Oberbürgermeister



Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist



Teil A: Planzeichnung



Teil B: Begründung

I. Anlass und Gründe für die Änderung

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt südlich der Kernstadt der Stadt Schwandorf innerhalb eines bestehenden Gewerbebegürtels. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt etwa 23,2 ha. Die Entfernung zur Schwandorfer Innenstadt beträgt (Luftlinie) ca. 2 km.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 „Bellstrasse“ mit den Flurnummern: 1361/27, 1361/24, 924/1, 923/20, 923, 539/449, 1361/22, 924, 923/17, 908, 926/2, 923/16, 926, 539/453, 927, 539/174, 923/8, 931, 923/21, 1361, 925, 539/442, 923/10, 923/18, 539/441, 923/12, 923/19, 1361/21, 927/6, 923/9, 843/1, 864/3, 1361/23, 910/1, 539/140, 967, 1361/25, 923/14, 923/13, 1361/18, 539/175, 923/3, 923/11, 923/15, 539/448, 923/5, jeweils der Gemarkung Schwandorf.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Bellstrasse“, ohne Maßstab

2. Flächennutzung

Derzeitige Nutzung: Das Gewerbegebiet und Industriegebiet „Bellstrasse“ ist bereits gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans erschlossen. Die Grundstücke werden nun sukzessive bebaut. Heute sind im Gewerbe- und Industriegebiet bereits einige Unternehmen angesiedelt. Hierzu zählen (Stand Juli 2024) eine Eisenbahngesellschaft, ein Logistikdienst, Autoteilehersteller, Bauunternehmen, Dienste für Autopflege, eine Werbeagentur, ein Friseursalon, ein Zeitungsverlag sowie die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans entstandene Biogasanlage.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 12.04.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbe- (GEm.E.) und Industriegebiet (GIm.E.) mit Einschränkungen, für welche eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist, dar. Der seit dem 01.07.2010 rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 "Bellstrasse" i.d.F. vom 15.09.2009 weist das Plangebiet als Gewerbe- (GEm.E.) und Industriegebiet (GIm.E.) mit Einschränkungen gemäß §8 und §9 BauNVO aus. Für das gesamte Plangebiet wird gegenwärtig die 1. Änderung durchgeführt. Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist es, die weiterhin stark an Bedeutung zunehmenden technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie zu regulieren. Dabei soll jedoch der ursprüngliche Planungswille der Stadt Schwandorf, Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk sowie Dienstleistungen, bereitzustellen weiterhin Vorrang haben. Weiteres Planungsziel ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen gewesen.

II. Durchgeführte Änderungen

Lediglich die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 und Nr. 4.8 des Bebauungsplans Nr. 69 sowie einige Hinweise werden ergänzt. Zu Nr. 1. „Art der baulichen Nutzung“ wird die textliche Festsetzung unter „Nicht zulässig“ ergänzt um Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen, Windenergieanlagen sowie Batteriespeicheranlagen (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO). Zu Nr. 4. Örtliche Bauvorschriften wird nach Nr. 4.7 Entsorgung der Nr. 4.8 Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, technische Anlagen mit den zugehörigen Unterpunkten ergänzt. Es erfolgt keine Streichung textlicher Festsetzungen, es werden lediglich Ergänzungen festgesetzt. Die Planzeichnung (Planteil) sowie die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

III. Ziele der Planung

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2024 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 "Bellstrasse" beschlossen. Zur Sicherung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde in der gleichen Sitzung durch den Planungs- und Umweltausschuss eine Veränderungssperre angeordnet. Die Veränderungssperre wurde am 13.03.2024 bekannt gemacht und ist in Kraft getreten. Vorhaben und Veränderungen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen danach einem Bau- und Veränderungsverbot. Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie die Veränderungssperre erfolgten daraufhin.

Für eine geordnete Umsetzung der Planungsziele des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Bellstrasse“, bedarf es einer Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Zentrales Planungsziel des seit dem 01.07.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 69 ist die Stärkung des im Stadtsüden gelegenen industriellgewerblich geprägten Standortes. Dies bedarf der stetigen Fortentwicklung des Arbeitsplatzangebotes, der qualitativen Förderung dieses Angebots sowie der Bereithaltung von Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige und ansässige Firmen.

Vor diesem Hintergrund ist es der Planungswille der Stadt Schwandorf, im Bebauungsplan-gebiet weiterhin Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Verbunden damit sollen der Erhalt und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen gewährleistet werden. Durch die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung, den Flächenverbrauch von Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen, Windenergieanlagen sowie Batteriespeicheranlagen auf Grundstücken in ihrer Gesamtheit auszuschließen, wird diesem Planungsziel Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit technischer Anlagen zur flächensparenden Nutzung (z. B. auf Dach- und Fassadenflächen) von Sonnen- und Windenergie durch Festsetzungen präzisiert.

Damit die Ansiedlungen- und Erweiterungen ökonomisch, ökologisch und geregelt erfolgen können, ist eine effiziente Nutzung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen von zentraler Bedeutung. Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist die Unterstützung sowie die planungsrechtliche Sicherung für die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie. Dabei sollen die Anpassungen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 dem im Geltungsbereich intendierten produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handwerk sowie Dienstleistungsbetrieben zugutekommen.

IV. Begründung der Textlichen Festsetzungen

Die ausgearbeiteten Festsetzungen sollen eine standortverträgliche Umsetzung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie gewährleisten. Standortverträglich meint hierbei, dass Flächen optimal entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.

4. Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung, nicht zulässig sind:

- Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Windenergieanlagen (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Batteriespeicheranlagen (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO)

Um Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen weiterhin bereitzustellen und damit den Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu gewährleisten wird Nr. 1 der textlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung“ dahin gehend ergänzt, dass Photovoltaik- und Solarthermie- Freiflächenanlagen, Windenergieanlagen sowie Batteriespeicheranlagen ausgeschlossen werden.

5. Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, technische Anlagen

4.8.4 Ausnahmsweise können standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie zugelassen werden, bspw. in Fahrwegen, als Solarparkplätze und als Lärmschutzwand integrierte Photovoltaikanlagen etc. (vgl. 4.2 Nebenanlagen).

4.8.5 Technische Innovationen und Neuerungen welche einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sind im Einvernehmen mit der Stadt Schwandorf im Rahmen der Befreiung gesondert zu prüfen.

Nachhaltiges Wirtschaften stellt für Unternehmen zunehmend einen zentralen Wettbewerbsfaktor dar. Hierbei gilt es parallel zum sparsamen Umgang mit Rohstoffen, der Müllvermeidung und weiteren Maßnahmen auch die nachhaltige Entwicklung des Unternehmensstandortes für ein grünes Unternehmensprofil zu gestalten.

In diesem Kontext bedeutet Nachhaltigkeit auch eine effiziente Flächennutzung. Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden ist von fundamentaler Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt und weitere Bodenfunktionen. Dabei können derzeit noch weniger konventionelle Formen von regenerativer Energieerzeugung nicht nur flächenschonend, sondern auch wirtschaftlich attraktiv und vorteilhaft sein, wenn durch sie Planungsprozesse beschleunigt und Flächen doppelt genutzt werden. Technische Innovationen und Neuerungen für die Nutzung von erneuerbaren Energien wie Photovoltaik in Verkehrswegen, Solarparkplätze und Lärmschutzwand integrierte Photovoltaik-Anlagen sind potentielle Techniken die abhängig von den Rahmenbedingungen vor Ort Anwendung finden können.

4.8.2 Als technische Aufbauten dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- (und Windenergie) die maximale Firsthöhe im funktional erforderlichen Maß überschreiten (vgl. 2.3 Gebäudehöhen).

Am häufigsten werden mittelfristig jedoch verbreitet Formen wie fassadenintegrierte Anlagen und Anlagen auf bzw. in Dachflächen eingesetzt werden. Die Festsetzung 4.8.2 dient der Klarstellung und der Erweiterung von Möglichkeiten bei der Installation von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie auf Dachflächen.

4.8.3 Eine Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie ist zulässig.

Durch die Kombination von Photovoltaik- und Gründach-Anlagen kann der Übergang von fossilen, klimaschädlichen Ressourcen hin zu erneuerbaren Energieträgern weiter vorangerieben werden. Gleichzeitig können Gründächer die Biodiversität fördern, Niederschlag speichern, Wasser durch Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückführen und zur Kühlung der Umgebung beitragen.

Diese Verdunstungskühle kann gerade in hochgradig versiegelten Gewerbe- und Industriegebieten die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte verbessern. Dies steigert die Attraktivität des Gewerbestandortes für Unternehmen und Mitarbeitende und kann zur Ansiedelung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe führen, hierzu sind jedoch ausreichend Flächen erforderlich.

4.8.1 „Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- (Photovoltaikanlagen, Solarmodule usw.) und Windenergie sind nur als Aufdachanlagen sowie als gebäudeintegrierte Anlagen zulässig.“

Zu einer Verringerung des Gewerbeflächenangebots für Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sowie zu einer Zunahme der Flächenkonkurrenz im Allgemeinen kann die Entwicklung von Solar-Freiflächenanlagen auf Gewerbe- und Industriegebietsflächen führen. Dabei werden Solar-Freiflächenanlagen unterschieden in Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Solarstrom und andere Solarthermieranlagen die unmittelbar Solarwärme erzeugen. In der Praxis spielt dabei aufgrund der Vielzahl und der Dimension der Anlagen die Photovoltaik (PV) die eindeutig größere Rolle.

Solar-Freiflächenanlagen sind für eine erfolgreiche Energiewende unter den richtigen Rahmenbedingungen für die Unabhängigkeit der Energieerzeugung auf kommunaler Ebene von zentraler Bedeutung. Denn durch großflächige Photovoltaik- und Solarthermische-Freiflächenanlagen kann kostengünstiger nachhaltiger Strom produziert und nennenswerte Erzeugungskapazitäten relativ zeitnah aufgebaut werden. Jedoch müsste bei einer Realisierung solcher Anlagen auf Gewerbeflächen der potenzielle Verlust dieser Flächen für die Gewerbeansiedlung unter Umständen durch eine Kompensation im Freiraum erfolgen. Das ist zu vermeiden, da zum einen Gewerbeflächen zwischen 2017 - 2022 rund ein Viertel der Flächenneuanspruchnahme in Bayern verursacht haben und zum anderen da das im Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetz verankerte 5 Hektar-Ziel anzustreben ist. Zudem herrscht im Stadtgebiet ein Defizit an größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen. Durch die Festsetzung 4.8.1, wird sichergestellt, dass technische Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie nicht als offene selbständige Nutzung ohne nennenswerte Gebäude oder Baulichkeiten entstehen, die langfristig zu einer Niveauabsenkung des Gewerbegebietes und insgesamt zur Minderung der Attraktivität für ansiedlungswillige Betriebe führen. Daher soll auf alternative Standorte für die Entwicklung von Solar-Freiflächenanlagen zurückgegriffen werden, welche durch eine Standortanalyse zu bestimmen sind.

Hierbei empfiehlt es sich, die Vorgehensweise des Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des LFU zugrunde zu legen¹. Demnach wird zwischen eingeschränkt geeigneten Standorten, nicht geeigneten Standorten und geeigneten Standorten differenziert. Dabei sind eingeschränkt geeignete und nicht geeignete Standorte besonders solche, welche schwerwiegende und langfristig wirksame Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen. Als geeignete Standorte im besiedelten Raum gelten versiegelte Konversionsflächen (aus gewerblicher und militärischer Nutzung), brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen und Lärmschutzeinrichtungen. Zudem diverse Flächen im Außenbereich wie bspw. Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, insbesondere in Lagen ohne Fernwirkung und Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbegebieten. Hiernach zählen für höherrangige Nutzungen vorgesehene erschlossene Flächen im Innenbereich nicht zu den geeigneten Standorten.

Außerdem sollte besonders bevorzugt auf die Privilegierung von Freiflächen Solar-Anlagen neben Autobahnen und Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB) zurückgegriffen werden. Die Privilegierung gilt innerhalb eines 200 Meter Korridors. Ansonsten sind Freiflächen Solar-Anlagen im Regelfall als sonstige Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln. Als solche unterliegen sie strengeren bauplanungsrechtlichen Zulassungsanforderungen. Daher besteht das Erfordernis einer Bauleitplanung, wobei sich für derartige Projekte insbesondere ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinn von § 12 BauGB eignen könne.

Aufgrund der geschilderten Bedingungen, der anhaltenden Zunahme der Systemrelevanz von erneuerbaren Energien seit Aufstellungsbeschluss und der neu geschaffenen Regelung des § 2 EEG des „Osterpakets“ 2023, wird der Bedarf zur Neureglung der technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 69 "Bellstrasse" gesehen.

6. Grünordnungsplan

6. Tierschutz

Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Alternativ dazu können in regelmäßigen Abständen entsprechend große Durchlässe vorgesehen werden. Die im Zaun geschaffenen Durchgänge für die Tiere sind auf Dauer der Nutzung der Zaunanlage und ganzjährig frei von Bewuchs zu halten.

Durch die Bodenfreiheit von 15 cm bei Zaununterkanten wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren wie Igeln der Durchgang zu Grundstücken erleichtert.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt - LFU (2014): Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

V. Grundzüge der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die allgemeinen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind und die Änderung keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung haben. Dies ist deshalb der Fall, da sie sich lediglich auf die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie bezieht. Die Errichtung ist bereits in der ursprünglichen Fassung des **Bebauungsplans „BELLSTRASSE“** möglich, durch die **1. Änderung werden lediglich Details klargestellt und der Handlungsraum angepasst**. Somit bleibt der planerische Grundgedanke (die Stärkung des im Stadtsüden gelegenen industriell-gewerblich geprägten Standortes) weiterhin erhalten und die Änderung ist insgesamt von minderm Gewicht.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

>/=	= größer gleich	dB(A)	= A-bewerteter Schallleistungspegel in Dezibel
°	= Grad	DIN	= Deutsches Institut für Normung e. V.
%	= Prozent	DSchG	= Denkmalschutzgesetz
€	= Euro	DVGW	= Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
I	= römisches Zahlenzeichen für eins	EAG Bau	= Europarechtsanpassungsgesetz Bau
II	= römisches Zahlenzeichen für zwei	etc.	= et cetera (lateinisch »und so weiter«)
IV	= römisches Zahlenzeichen für vier	EVU	= Energieversorgungsunternehmen
(G)	= Grundsatz nach LEP	ff.	= folgende [Seiten, Paragraphen]
(TF)	= Teilfläche (eines vermessenen Grundstücks)	FFH-Richtlinie	= Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
(Z)	= Ziel nach LEP	Flur Nr.:	= Flurnummer
§	= Paragraph	Gem.	= gemäß
A 93	= Bundesautobahn (hier Nummer 93)	ggf.	= gegebenenfalls
Abs.	= Absatz	GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ASK	= Artenschutzkartierung	GO	= Gemeindeordnung
AllMBI	= Allgemeines Ministerialblatt	GRZ	= Grundflächenzahl
Art.	= Artikel	GUV	= Gesetzliche Unfallversicherung
B 15	= Bundesstraße (hier Nummer 15)	GVBl.	= Gesetz- und Verordnungsblatt
BauGB	= Baugesetzbuch	GW 125	= DVGW-Richtlinie
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	ha	= Hektar
BayBO	= Bayerische Bauordnung	i.d.F.	= in der Fassung
BayFwG	= Bayerisches Feuerwehrgesetz	i.S.	= im Sinne
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz	i.V.m.	= in Verbindung mit
BGBI.	= Bundesgesetzblatt	km	= Kilometer
BImSchV	= Bundesimmissionsschutzverordnung	km²	= Quadratkilometer
BLfD	= Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	kV	= Kiovolt
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz	LEP	= Landesentwicklungsprogramm Bayern
bzw.	= beziehungsweise	Lt.	= laut
ca.	= circa	TRENGW	= Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
cm	= Zentimeter		
dB	= Dezibel		
m ü.NN	= Meter über Normalnull		
m	= Meter		
m/s	= Meter pro Sekunde		
m²	= Quadratmeter		
max.	= maximal, maximale		



Nr.	= Nummer	u.a.	= unter anderem
NWFreiV	= Niederschlagswasserfrei- stellungsverordnung	VermKatG	= Vermessungs- und Katas- tergesetz
ÖPNV	= öffentlicher Personennah- verkehr	vgl.	= vergleiche
PlanZV 90	= Planzeichenverordnung 1990	VollzBekBayFwG	= Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuer- wehrgesetzes
TA	= Technische Anleitung (all- gemeine Verwaltungsvor- schrift)	VRL	= Vogelschutzrichtlinie
TK	= Telekommunikationsanla- gen	W	= Wohnbaufläche
		z.T.	= zum Teil

VERWENDETE GRUNDLAGEN / LITERATUR / QUELLEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) i. d. F. vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Planungshilfen für die Bauleitplanung der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Der Umweltbericht in der Praxis/ Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung) vom Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Februar 2007)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).
- Praxis-Leitfaden für die ökologisch Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LFU) (Januar 2014)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit dem Stand 01.06.2023
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: 29. Änderung, in Kraft getreten am 01.09.2024
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 12.04.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal (www.denkmal.bayern.de)
- RISBY online (<http://wirtschaft-risby.bayern.de/>)
- FIN-Web (http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) - Landschaftssteckbriefe
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) – Arteninformationen (www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung





Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung