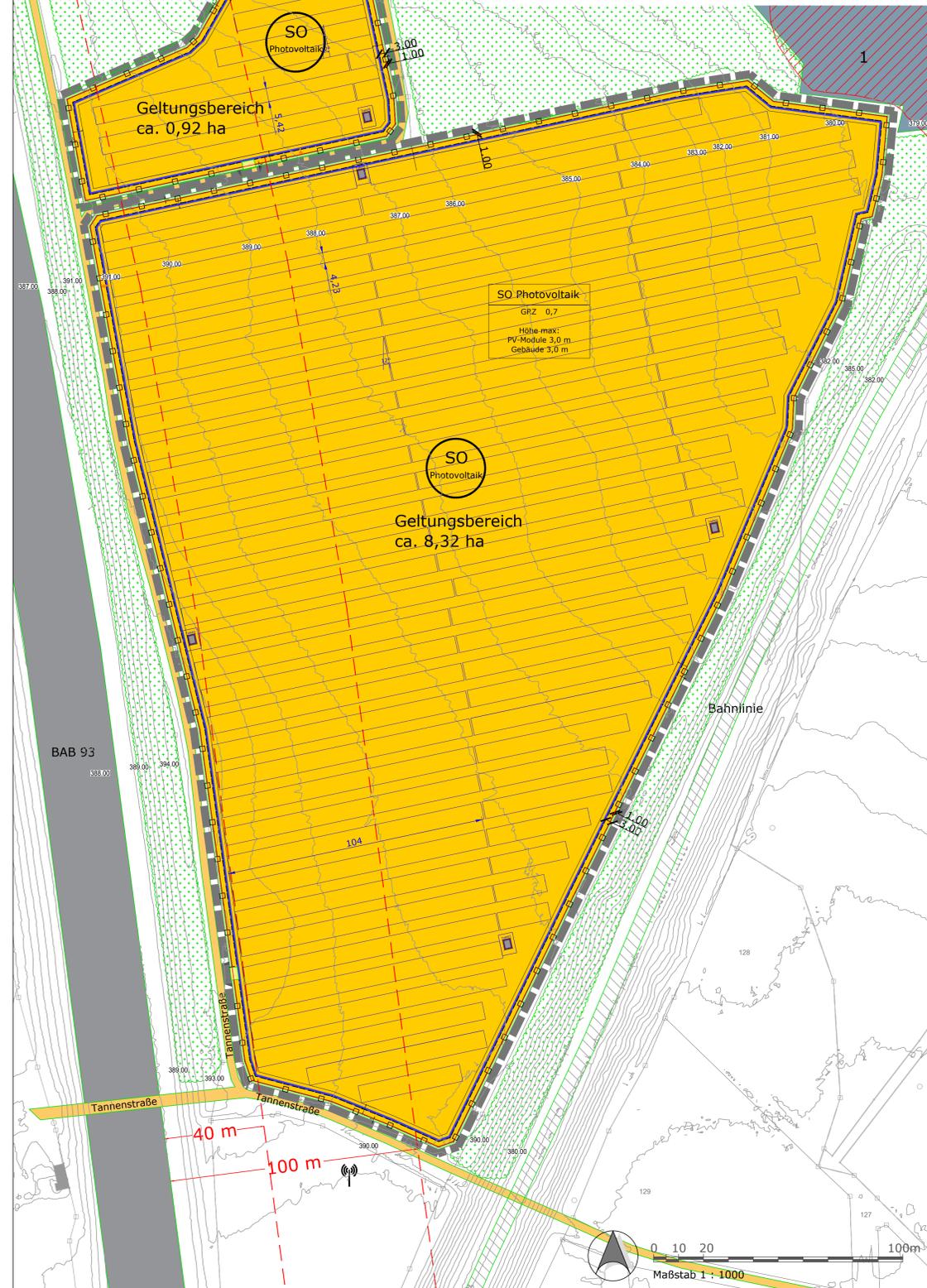


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
'Solarpark Kronstetten'

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 (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



B. 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 Bodenmechanik 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 Vollverriegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m<sup>2</sup> betragen.  
Die Modulrücken 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 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 Gebäude, beträgt 3,00 m. Bezugshöhe ist jeweils die geplante Geländeoberfläche bei Mitte Modulrücken 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. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter 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, Lüftungsöffnungen 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 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtbereich 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. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigerschutz 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. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material gemäß Mantelverordnung bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

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 Rasenfugenpflaster 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).  
Fertigstellungszeitraum 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 Rückegassenabstand 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:

Gehölzauswahlliste		
Botanischer Name	Name	Pflanzqualität
Sorbus torminalis	Eisbeere	VKG 3, 5. oder 6.1 - gebietsseigen
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 Ansaat 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
- Flurstücksnummer
- 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
- Wasseroberflächen
- Biotopkartierung Flachland:  
1) Biotop Nr. 6638-1090-003 "Fischteiche nordöstlich von Kronstetten"  
2) Biotop Nr. 6638-1090-004 "Fischteiche nordöstlich von Kronstetten"
- Funkmast
- Anbauverbotszone (40 m ab Fahrbandrand 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 Fahrbandrand ist dementsprechend zulässig.
- Anbaubestimmungszone (100 m ab Fahrbandrand 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.

D. Verfahrensvermerk

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. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXI „Solarpark Kronstetten“ gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf  
Schwandorf, den ..... (Siegel)

Andreas Feller  
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf  
Schwandorf, den ..... (Siegel)

Andreas Feller  
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf  
Schwandorf, den ..... (Siegel)

Andreas Feller  
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Schwandorf  
Schwandorf, den ..... (Siegel)

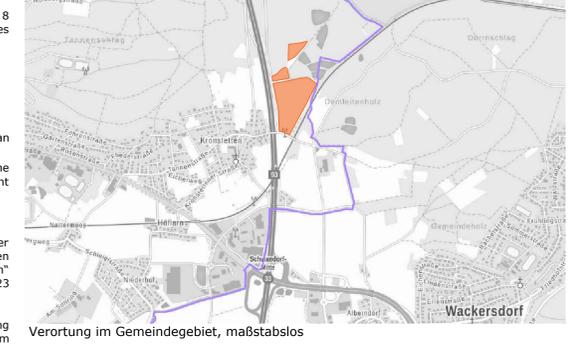
Andreas Feller  
Oberbürgermeister

Für die Planung:  
Suilzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



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



Verortung im Gemeindegebiet, maßstabslos

VORHABENBEZOGENER 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:

Planverfasser