**- Teil B -**

# Gemeinde Guteneck
**Landkreis Schwandorf**

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Oberaich“

# Textteil

**vom 23.04.2019**

**geändert am:**
**30.10.2019**
**03.03.2020**

---

**ARNOLD CONSULT AG**
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Guteneck erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 Abs. 1 sowie § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Oberaich" als Satzung:

# Textliche Festsetzungen

## 1. Allgemeine Vorschriften

### 1.1 Bestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Oberaich" besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 03.03.2020.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 03.03.2020 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Oberaich" ebenfalls bei.

### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Oberaich" ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 1070 sowie Teilflächen der Grundstücke 1068 und 1069 (öffentlich gewidmeter landwirtschaftlicher Anwandweg), jeweils Gemarkung Unteraich.

## 2. Art der baulichen Nutzung

**2.1** Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „$SO_{PV}$" gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

**2.2** In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation),
- Zufahrten und Wartungsflächen.

**2.3** Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ ist für den Zeitraum von 30 Jahren nach Betriebsbeginn zulässig. Im Sondergebiet sind die Solarmodule einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung nach den 30 Jahren ist Fläche für die Landwirtschaft.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Vorhabenfläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ ($SO_{PV}$) gekennzeichnete Fläche.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

**4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**4.2** Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der So-

larmodultisch muss mindestens 0,7 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 0,80 m ist zulässig.

# 6. Gestaltungsfestsetzungen

**6.1** Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen. Bei Flachdächern ist die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei geneigten Dächern ist Dacheindeckungsmaterial in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben unzulässig.

**6.2** Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**6.3** Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage sind zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage, Größe und Material so beschaffen sind, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das Gesamtbild der Freiflächenphotovoltaikanlage einfügen lassen.

**6.4** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Freiflächenphotovoltaikanlage dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

**6.5** Die Errichtung von Betonfundamenten für die Aufstellung der Module ist unzulässig.

# 7. Einfriedungen

**7.1** Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

**7.2** Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 20 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind unzulässig.

# 8. Grundwasserschutz

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

# 9. Grünordnung

## Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

**9.1** Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus
DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
DIN 18 300: Erdarbeiten

## Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

**9.2** Fundamente, Erschließung

Im Rahmen der Modulaufständerung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege sind rückzubauen.

**9.3** Ansaaten im Bereich des Sondergebietes

Die nicht befestigten Flächen des in der Planzeichnung (Teil A) abgegrenzten Sondergebietes sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sowie das Mulchen der Wiesenflächen sind im Sondergebiet unzulässig.

**9.4** Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine locker strukturierte Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen.

Die Randeingrünung kann zur Errichtung von Zufahrten unterbrochen werden. Der angrenzende öffentliche Feld- und Waldweg darf durch die Gehölzpflanzungen (z.B. durch Überwuchs) nicht beeinträchtigt werden.

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 90 % der Streifenlänge auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkünfte (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 10 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von ca. 3 m erreicht hat. Die Länge der einzelnen Abschnitte darf dabei maximal 20 m betragen. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung
verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 – 100 cm.

## 9.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Vorhabengebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von 1,56 ha nötig. Der Ausgleich kann vollumfänglich auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft im Süden bzw. Südwesten des Vorhabengebietes erfolgen.

***Interne Ausgleichsfläche***

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Flächengröße von ca. 1,56 ha eine extensive Mähwiese mit Anlage von Heckenstrukturen vorzusehen.

*Maßnahmen:*

A1 - Ausbringen von regionaltypischem Saatgut gebietseigener Herkunft bevorzugt durch „Impfung" aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.

A2 - Entwicklung von 9 naturnahen, standortgerechten Heckenstrukturen mittlerer Standorte mit einer Flächengröße von je etwa 200 m² durch Pflanzung. Verwendung von ausschließlich Sträuchern aus autochthonen Herkunftsgebieten der Artenliste. Strauchpflanzung 2-reihig (Reihenabstand 1,5 m) im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,3 m). Pflanzqualität mind.: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Wildschutzzaun (bzw. Verbissschutz) optional.

*Pflege:*

- Mahd der Wiesenbereiche (A1) zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. 5 Schröpfschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.

  Alternativ:

  Extensive Beweidung der Wiesenbereiche (A1) mit maximal 1,5 Großvieheinheiten je Hektar; Nachmahd erforderlich. Keine Bodenbearbeitung und kein Pflegeumbruch. Walzen oder Schleppen maximal einmal im Jahr (vor 15. März).

- Fachgerechte Bestandspflege der Gehölzpflanzungen (A2) im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar durch abschnittsweisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche). Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

**Artenliste:**

*Sträucher:*

| | |
|---|---|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarze Heckenkirsche | Locinera nigra |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

### 9.6 Pflanzzeitpunkt, Pflege-, Schutzmaßnahmen, etc.

**9.6.1** Sämtliche Gehölz- und sonstigen Pflanzungen sind spätestens in der unmittelbar auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgende Pflanzperiode umzusetzen.

**9.6.2** Sämtliche Neupflanzungen sind vom Vorhabenträger entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

**9.6.3** Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

**9.6.4** Eventuelle Unratablagerungen auf den Sondergebietsflächen sowie der Ausgleichsfläche sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.

## 10. Artenschutz

Bei Bedarf ist das überplante Areal durch einen Fachgutachter auf bodenbrütende Vogelarten zu untersuchen. Das Erfordernis einer Begehung und deren Umfang ist vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse mit Angaben zur Zahl der Begehungen, Datum, Uhrzeit und Wetter sind der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

# 11. Immissionsschutz

## 11.1 Blendung

Zur Vermeidung von Blendeinwirkungen ist in den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bereichen eine Abschirmung umzusetzen. Dabei entspricht die Abschirmung der Ausdehnung des östlich anschließenden Paneels. Die Abschirmung muss mindestens die gleiche Höhe über der natürlich anstehenden Geländeoberkante aufweisen wie das in der betreffenden Modulreihe östlich daran anschließende PV-Modul.

Es ist ein lichtundurchlässiges, nicht reflektierendes Material zu verwenden. Abweichungen von der Ausführung der Abschirmung sind zulässig, solange weiterhin gewährleistet wird, dass die gleichen Sichtunterbrechungen zum dahinterliegenden Paneel erreicht werden.

## 11.2 Anlagenlärm

Für tieffrequente Geräusche die die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich. 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.

Lärmintensive Wartungsarbeiten (z.B. Mäharbeiten) sind nur werktags tagsüber (6-22 Uhr) zulässig.

# 12. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Oberaich" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

# Textliche Hinweise

## Bodenschutz

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

## Altlasten

Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, jedoch liegt ca. 450 ostwärts, an der St 2158, die ehemalige Altablagerung „SAD-Weidenthal“ (ABuDIS Nr. 37600148). Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Guteneck, 06. APR. 2020

Johann Wilhelm
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt, 18. JUNI 2020

Johann Wilhelm
Erster Bürgermeister

Siegel