

A) BEBAUUNGSPLAN/ BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

1. Rechtliche Grundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BayBO** Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- BayNatSchG** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
- BayDSchG** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- BImSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- NWFreiV** Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
- TRENOG Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer vom 17.12.2008 (AllMBl. 2009 S. 7).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640).
- BayWG Bayerisches Wassergesetz in der Fassung vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737).
- BayLplG Bayerisches Landesplanungsgesetz in der Fassung vom 25.06.2012 (GVBl S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 675).
- EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz in der Fassung vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. I S. 3138).
- UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- AGBGB Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 20.09.1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Allgemeines

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO am östlichen Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg mittels Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (s. Abb. 1). Auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, soll auf ein Sondergebiet für die Nutzung von solarer Energien entstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,2 ha und schließt die erforderlichen Flächen zum ökologischen Ausgleich mit ein.

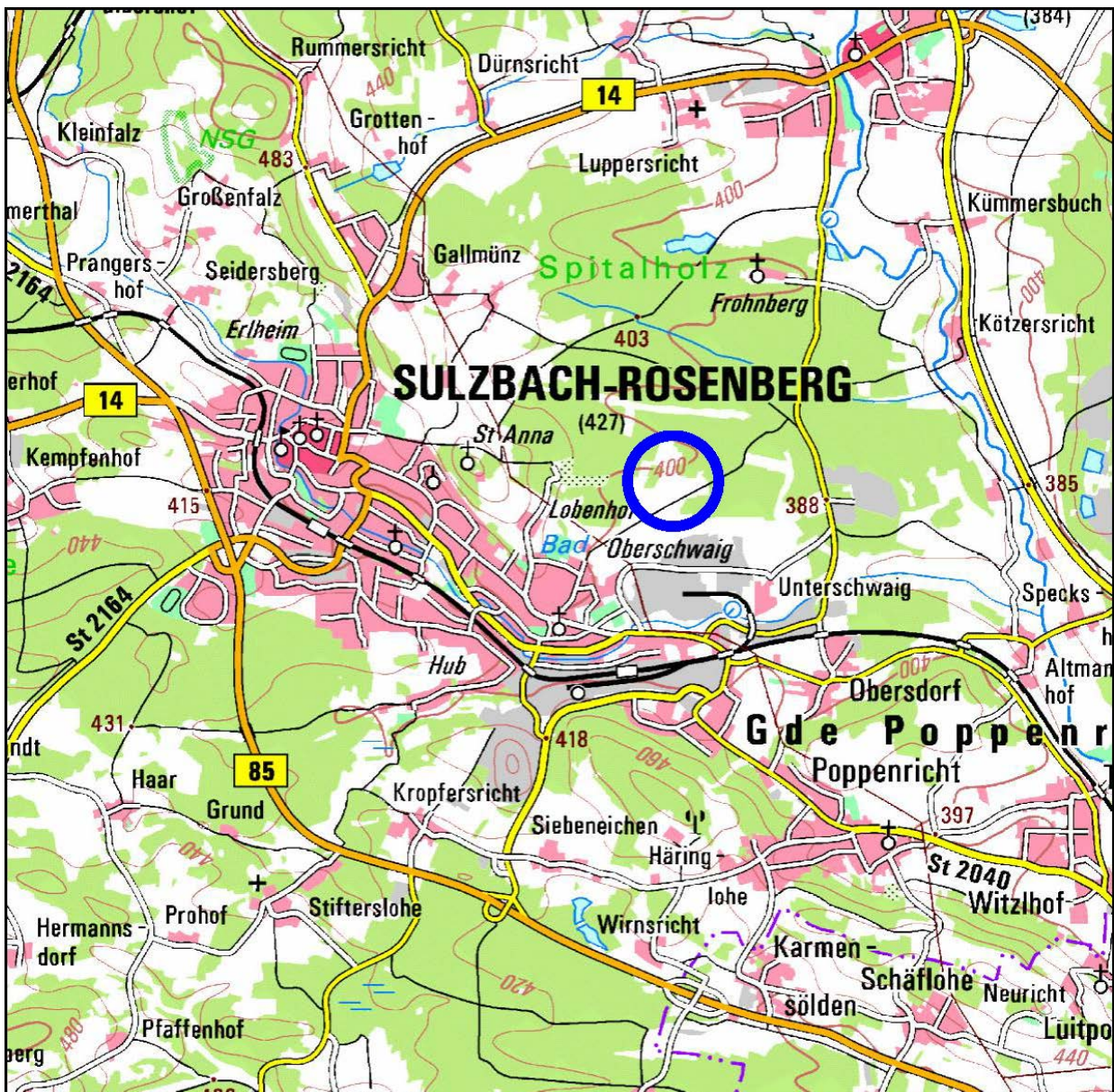


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln würde, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren. Der Umweltbericht wird für beide Planungsebenen gleichlautend erstellt.

Konkreter Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage durch einen privaten Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat die Flächen, die sich in Privatbesitz befinden, von den jeweiligen Eigentümern gepachtet. Zwischen dem Vorhabenträger der Photovoltaik-Anlage und der Stadt Sulzbach-Rosenberg wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der einen Rückbau der Anlage regelt.

Ein geltendes Prinzip in der Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit dem Schutzgut Boden. Neue bauliche Entwicklungen sollen vorrangig auf bereits versiegelte bzw. entwickelte Flächen gelenkt werden.

Gemäß § 37c Abs. 1 EEG darf die Bundesnetzagentur Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. h bei dem Zuschlagsverfahren für Solaranlagen nur berücksichtigen, wenn und soweit die Landesregierung für Gebote auf den entsprechenden Flächen eine Rechtsverordnung nach Abs. 2 erlassen hat.

Eine Rechtsverordnung im Sinne des § 37c Abs. 2 EEG trat im Freistaat Bayern am 07.03.2017 in Kraft (754-4-1-W, 2015-1-1-V, 752-2-W, Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen). In § 1 „Solaranlagen“ dieser Verordnung heißt es: „Abweichend von § 37c Abs. 1 Satz 1 EEG können auch Gebote für neue Freiflächenanlagen auf Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchstaben h und i EEG 2017 bezuschlagt werden, höchstens jedoch 30 pro Kalenderjahr. Ausgenommen sind Gebote für Anlagen auf Flächen, die als Natura 2000-Gebiet festgesetzt oder Teil eines gesetzlich geschützten Biotops sind.“ Zwischenzeitlich wurde die Verordnung dahingehend abgeändert, dass höchstens 70 Projekte zulässig sind (Zeichen 754-4-1-W: Zweite Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 04.06.2019).

Weiterhin hat der Gesetzgeber den Gemeinden im Rahmen der Klimaschutznovelle im BauGB im Jahr 2011 ermöglicht, die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft- Wärme- Kopplung als Planungsziel zu formulieren (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB). In diesem Sinne ist die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes insbesondere durch § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB begründet.

Für die weitere Entwicklung und Realisierung des Planungsvorhabens Sondergebiet „Photovoltaikanlage Striegel“ ist für die genannten Grundstücke die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die im Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung städtebaulich geordnet vollziehen zu können.

2.1 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan):

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen:

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Striegel“ grenzen direkt keine weiteren Bebauungspläne an.

2.2 Lage, Erschließung

Angaben zum Plangebiet:

Das Planungsgebiet liegt etwa 3000 m östlich des Ortskernes von Sulzbach-Rosenberg und ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

- nördlich durch bestehende Waldflächen
- westlich durch landwirtschaftliche Wege
- östlich durch bestehende landwirtschaftliche Flächen
- südlich durch landwirtschaftliche Wege

Der räumliche Bezugsrahmen des Bebauungsplanes im ist im Übersichtsplan Abb. 1 zu dieser Begründung ersichtlich.

Die Fläche steigt von rund 386,00 m über NN im südlichsten Punkt des Geltungsbereiches auf rund 400,00 m über NN nördlichsten Punkt des Geltungsbereiches.

Die Flurstücke sollen künftig teilweise als Sondergebietsfläche zur Erzeugung regenerativer Energien ausgewiesen werden. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit und auch in Zukunft keine Gebäude, außer solche, die für das Betreiben der Anlage notwendig sind (Transformatorstationen).

Erschlossen wird das Plangebiet von Süden aus über die Gemeindeverbindungsstraße Oberschwaig-Hahnbach sowie über bestehende Wirtschaftswege.

2.3 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg ist als Mittelzentrum deklariert und gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP 2020) zum Allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Das LEP, sowie die Regionalpläne legen diese raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze (G) fest. Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6 „Energieversorgung“ des LEP dar:

...6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau und Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Im Regionalplan Oberpfalz-Nord (Q.3) ist das Gebiet ebenfalls dargestellt. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, das die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberpfalz-Nord als Ziele der Raumordnung und Landesplanung festlegt. Er ergänzt und konkretisiert die im Landesentwicklungsprogramm Bayern und in fachlichen Programmen und Plänen nach Art. 15 BayLplG festgelegten staatlichen Planungsziele. Das zu überplanende Gebiet wird als Gebiet „Stadt- und Umlandbereiche Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d.OPf“ festgelegt.

Der Regionalplan (RP) legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Ein wichtiges planungsrelevantes Ziel des RP 6 Region Oberpfalz-Nord lautet:

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass auf der Grundlage eines regionalen Energieversorgungskonzeptes erneuerbare Energien (...) vor allem (...) in den Mittelzentren (...) Sulzbach-Rosenberg (...) verstärkt genutzt werden." (vgl. B X 4 des RP 6).

Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien, unter anderem auch der Sonnenenergie, soll damit auch langfristig die Abhängigkeit vom Mineralöl verringern und zu einer Erhöhung der Versorgungssicherheit beitragen (vgl. B X Zu 4 des RP 6).

Laut Regionalplan 6 Oberpfalz-Nord (RP6 Nach der Festlegung LEP B VI 1.1) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Zudem liegt die geplante Anlage gem. B I 2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb des regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 15 „Sulzbacher-Rosenberger Hügelland“. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Der Abstand zu nächsten Wohnsiedlungseinheiten „Oberschwaig“ ist mit ca. 650 m sehr weit. Näher zum Gebiet befindet sich das Industriegebiet „Unterschwaig“ an der Eisenhämmerstraße mit 400 m Abstand.

Die Grünstrukturen der geplanten Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich leisten einen wirkungsvollen Beitrag zur Abschirmung der PV-Anlage gegenüber dem Siedlungsbereich.

Die Gesamtfläche der Ausweisung ist in Relation zur Größe der Siedlungseinheiten deutlich kleiner und entspricht damit dem Ziel bzw. den Vorgaben der Obersten Baubehörde (vgl. Q.8). Daneben bleiben die Ziele des RP 6 von dem geplanten Vorhaben unberührt.

Seine Ziele sind für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich. Sie setzen aus überörtlicher Sicht für kommunale Planungen wie für Fachplanungen einen Rahmen, können diese aber nicht ersetzen. Dem Bürger bietet der Regionalplan eine zuverlässige Orientierungshilfe, die den Entscheidungsspielraum privater Planungsträger erhalten und erweitern soll.

Regionalplanung muss sich an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten, die im Planungsraum leben. Sie ist dem Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionsteilen verpflichtet. Es ist ihre Aufgabe, in der Region als Ganzes und in ihren Teilräumen dazu beizutragen, dass die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft auf der Grundlage sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit besser verwirklicht werden kann und dass die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

Eine ausgewogene Entwicklung der Region und ihrer Teilräume erfordert bei der Knappheit öffentlicher Mittel heute mehr denn je eine frühzeitige und umfassende Koordinierung aller raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Zeitpunkt und Umfang der öffentlichen Ausgaben zur Verwirklichung der Ziele bemessen sich nach den jeweils verfügbaren öffentlichen Mitteln.

Nachbargemeinden der Stadt Sulzbach-Rosenberg sind der Markt Hahnbach, die Gemeinden Poppenricht, Illschwang, Neukirchen b.Sulzbach-Rosenberg und Edelsfeld. Des Weiteren grenzt im Süden das gemeindefreie Gebiet „Eichen“ an das Stadtgebiet an.

2.4 EEG

Das EEG bestimmt die Ausführung der Anlagen erneuerbarer Energien in der Praxis. Es hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch die Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Der Wortlaut des EEG hat jedoch Auswirkungen auf Vergütungen von Energie aus regenerativen Energiequellen und bestimmt somit die Erforderlichkeit von Bebauungsplänen mit dem Planungsziel erneuerbarer Energien.

2.5 UVP

Zu beachten ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Bei bestimmten Vorhaben, Errichtung oder Änderungen von Anlagen sowie Plänen sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Vorhaben mit potenziell erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Anlage 1 zum UVP aufgeführt. Photovoltaikanlagen sind nicht gesondert in der Anlage 1 zum UVP aufgeführt. Freiflächen-Photovoltaikanlagen gelten demnach als Städtebauprojekte für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Gemäß der Ziffer 18.7.2 der Anlage zum UVP ist bei zulässigen Grundflächen von 20.000 bis 100.000m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen vorzunehmen. Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 zum UVP mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVP aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht nur dann, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Abs. 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

2.6 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaikanlage Striegel“ wird das Ziel der Etablierung einer städtebaulich geordneten Zwischennutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche verfolgt. Insbesondere gelten für den Plangeber folgende Ziele:

- Etablierung einer städtebaulich geordneten Nutzung,
- planungsrechtliche Sicherung der Nutzung als PV-Anlage,
- Sicherung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft,

- geordnete Zuführung der Flächen zu Ihrer Folgenutzung als Flächen gemäß Auflagen durch die Naturschutzbehörde. Der Standort der PV-Anlage wird zum Schutz der baulichen Anlagen eingezäunt. Aus landschaftsästhetischen Gründen wird die Schutzhöhe 2,50 m nicht übersteigen. Der Zaun ist in durchlässiger Bauweise zu errichten, um Kleintieren eine Querung des eingezäunten Bebauungsplangebietes zu ermöglichen.
- In den Einfahrtbereichen erhält der Zaun ein doppelflügeliges, abschließbares Tor, mit einer Durchfahrtsbreite von etwa 6,00 m. Der Zaun wird innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen errichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes dient der langfristigen Sicherung des Standortes Sulzbach-Rosenberg der Fa. Leonhard Kurz Stiftung & Co. KG und schafft die Voraussetzungen für eine Sicherstellung der künftigen Energieversorgung des Betriebs. Die Fa. Leonhard Kurz Stiftung & Co. KG beschäftigt weltweit rund 5.500 Mitarbeiter an mehreren Standorten. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg ist außerordentlich interessiert, den Firmenstandort zu erhalten und zu sichern. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Energieversorgung dieses Betriebs langfristig sicherstellen. Alternativlösungen wurden daher nicht untersucht.

3. Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf der überplanten Fläche sollen Elemente zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie installiert werden.

Für den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Striegel“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung: sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung: Modulfläche, Höhe baulicher Anlagen
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen
3. Verkehrsflächen: Bestehende Zufahrt/Wirtschaftswege
4. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Pflanzgebot/Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Oberflächengestaltung der Solarmodule, Einfriedungen, zulässige Bebauung, Nebenanlagen (Transformatorstationen)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der geplante Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Striegel“ sich jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert. Statt der bisher dargestellten Nutzung als landwirtschaftliche Fläche soll künftig für die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO PV) dargestellt werden.

3.3 Bauliche Festsetzungen

3.3.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilbereiche der folgenden Flurstücke: Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 770, 774 Teilfläche, 776 Teilfläche, 777 Teilfläche, 779 Teilfläche, 783, 786, 788 Teilfläche, 789 Teilfläche, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Rosenberg in Sulzbach-Rosenberg.

Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan in der Fassung vom 03.11.2020, geändert am 02.02.2021 (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,2 ha.

3.3.2 Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ (PV) nach § 11 BauNVO und eine Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO

Der Standort der Photovoltaikanlage wird zum Schutz der baulichen Anlagen eingezäunt. Aus landschaftsästhetischen Gründen wird die Schutzhöhe 2,50 m nicht übersteigen. Der Zaun ist in durchlässiger Bauweise zu errichten, um Kleintieren eine Querung des eingezäunten Bebauungsplangebietes zu ermöglichen.

In den Einfahrtsbereichen erhält der Zaun ein doppelflügeliges, abschließbares Tor, mit einer Durchfahrtsbreite von etwa 6,00 m. Der Zaun wird innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sonderbaufläche errichtet.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	102.296,10 m ²
Modulfläche maximal:	84.700,00 m ²
Ausgleichsfläche:	17.000,00 m ² (mindest)
Verkehrsfläche:	146,10 m ² (Zufahrt)

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung (Modulfläche) ist eine Obergrenze und gilt nur, soweit sich nicht aus der Begrenzung durch Baugrenzen und durch die Festlegung der Ausgleichs- oder sonstigen Flächen geringere Werte ergeben.

3.3.4 Bauweise

Die Höhe, Breite und Ausrichtung der zur Ausführung geplanten Solarmodule ist nicht festgesetzt und ist abhängig vom späteren Sonnenertrag und den Planungen des Vorhabenträgers.

Grundsätzlich sollen die Module aber entweder dachförmig in 2 Reihen dicht aneinander gestellt oder in Form eines Pultdaches aufgestellt werden. Beide Konstruktion können einen Neigungswinkel zwischen 5 – 25° haben.

Die Modulreihen sollen einen lichten Abstand / Wartungsgang von ca. 1,00 m haben.

Bei der Errichtung der Modulreihen ist der Brandschutz und die Auflagen der zuständigen Brandschutzdienststelle (Landratsamt Amberg-Sulzbach, Kreisbrandrat) zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die folgenden Punkte bei Errichtung und Betrieb der PV-Anlage zu beachten:

- Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen.
- Die Höhe der Module darf die max. festgesetzte Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante (OKM 2,50 m) nicht überschreiten.

- Die Höhe der Nebenanlagen (Transformatorstationen) darf die max. festgesetzte Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante (GOK 3,50 m) nicht überschreiten
- Eine Blendwirkung auf benachbarte Siedlungen kann aufgrund der vorhandenen oder geplanten Vegetationsbestände im Umgriff der Anlage, der Modulausrichtung und -höhe ausgeschlossen werden. Zusätzlich besitzen die Module eine Antireflexbeschichtung für eine hohe Sonnenlichtabsorption.

3.3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen für Module sind durch die Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

3.3.6 Nebenanlagen

Zusätzlich zu den Solarmodulen wird Technik benötigt, um den von den Modulen erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom (Wechselrichter) umzuwandeln und auf Mittelspannung zu transformieren, damit eine Stromeinspeisung technisch möglich wird.

Der dazu notwendigen Transformatoren und Wechselrichter werden innerhalb der Sondergebiets in Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Oberschwaig-Hahnbach errichtet.

Diese für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die max. Höhe dieser Nebenanlagen ist mit max. 3,50 m über bestehende Geländeoberkante festgesetzt.

Der erzeugte Strom ist größtmöglich der Verwendung im Industriegebiet „Unterschwaig“ zuzuführen.

3.3.7 Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen.

Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über Gelände liegen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

3.3.8 Rückbau

Zwischen dem Vorhabenträger der Photovoltaik-Anlage und der Stadt Sulzbach-Rosenberg wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der einen Rückbau der Anlage regelt.

3.3.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen jedweder Art sind grundsätzlich nicht zulässig.

3.3.10 Freileitungen

Freileitungen (oberirdische Leitungen) sind unzulässig.

3.3.11 Maßnahmen zur Verwirklichung

A) Entwässerung

Durch den Betrieb der Photovoltaik-Anlage fällt kein häusliches oder anderes gewerbliches Schmutzwasser an. Der Bau von Entwässerungseinrichtungen ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen, da die Flächen nicht versiegelt werden und Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickern kann.

Sofern ein erhöhter Niederschlagswasserabfluss festzustellen ist, ist das Gelände so zu modellieren, dass ein oberflächiges Abfließen des Niederschlagswassers vermieden und die Möglichkeit zur flächigen Versickerung geschaffen wird. In diesem Zusammenhang sind Mulden bzw. Kiespackungen unter den Tropfkanten der Modulreihen denkbar.

Zur Dachentwässerung der Betriebsgebäude wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs hingewiesen (TRENGW).

Hydrologie:

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In der Nähe des Planungsgebiets verläuft der „Herbstwiesengraben“ Entfernung zur geringsten Stelle der Sondergebietsfläche: Luftlinie etwa 20 m.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Über den Grundwasserstand liegen keine Angaben vor.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt Landkreis Amberg-Sulzbach eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen.

B) Versorgung mit Wasser/Strom/Telefon/Internet

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs steht in rund 500 m Entfernung (Luftlinie) das Netz der Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg zur Löschwasserbereitstellung zur Verfügung. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg schuldet jedoch eine ausreichende Löschwasserdeckung nicht. Es ist alleinige Aufgabe des späteren Betreibers der Anlage den Brandschutz sicherzustellen, etwaige Bevorratungen abzustimmen und zu gewährleisten.

Im Stadtgebiet Sulzbach-Rosenberg befindet sich außerdem die freiwillige Feuerwehr Rosenberg in etwa 1,5 km Entfernung. Im Brandfall werden über die Leitstelle die Wehren alarmiert, die über die notwendige Ausstattung verfügen.

Photovoltaik-Anlagen sind Anlagen, die Licht in elektrische Spannung umwandeln. Die dabei entstehende Gleichspannung wird von Wechselrichtern in Wechselspannung umgewandelt und in das Stromversorgungsnetz eingespeist bzw. im vorliegenden Fall als Direktabnehmer der Fa. Kurz Stiftung & Co. KG zugeführt. Selbst bei schwachen Lichtquellen (Straßenbeleuchtung, Mondlicht) kann bereits eine gefährlich hohe Spannung anliegen. Die Spannung liegt sofort an und kann bis zu 1.000 V Gleichspannung betragen. Die Spannungserzeugung wird erst gestoppt, wenn die Lichtquelle nicht mehr vorhanden ist. Seit kurzem gibt es eine gültige Norm für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen mit der Forderung nach einer Gleichspannungs-Freischaltstelle vor dem Wechselrichter.

Aber es gibt gegenwärtig noch keine Verpflichtung nach weiteren Trennstellen oder einem Gleichspannungs-Notausschalter um Spannungsfreiheit bereits an den Photovoltaik-Modulen zu erreichen. Daher ist bei Schadensfällen an einer Photovoltaik-Anlage die Gefahr eines elektrischen Schlags bei Berührung der Gleichspannungsseite gegeben, solange Licht auf die Module fällt. Bis zur Gleichspannungs-Freischaltstelle steht die Photovoltaik-Anlage bei Lichteinfall ständig unter elektrischer Spannung.

Daher kann bei einem Brand in der Anlage selbst, nicht mit Wasser gelöscht werden. Im Brandfall hat die Feuerwehr in erster Linie die Aufgabe, ein Ausbreiten des Brandes auf benachbarte Grundstücke zu verhindern.

Ein kontrolliertes Abbrennen der Anlage ist einer Gefährdung von Menschenleben in jedem Falle vorzuziehen.

Für die Anlage ist gegebenenfalls ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen; vor Inbetriebnahme der Anlage muss eine Einweisung der örtlichen und der zuständigen Stützpunktfeuerwehr stattfinden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz ist nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom o.ä. Telekommunikationsunternehmen wird ggfs. eigenverantwortlich durch den späteren Betreiber der Anlage organisiert.

C) Müllentsorgung

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

D) Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

E) Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt. Im Geltungsbereich und im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder bekannte Bodendenkmäler.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Im BayDSchG finden sich dazu folgende Aussagen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-0) der Stadt Sulzbach-Rosenberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1. Blendwirkung

Photovoltaik-Anlagen können unter bestimmten Bedingungen zu Blendwirkungen in ihrer Nachbarschaft durch Reflexionen des einfallenden Sonnenlichts an den Oberflächen der Solarmodule führen. Die dafür grundlegenden Voraussetzungen sind ein streifender Lichteinfall auf die Module bei tiefem Sonnenstand, fest montierte Solarmodule, Immissionsorte im Nahbereich und Immissionsorte im möglichen Einwirkungsbereich für Reflexionen.

Diese Bedingungen gelten kumulativ. Von einer erheblichen Belästigung durch Lichtimmissionen und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG ist auszugehen, wenn die tägliche Immissionsdauer über 30 Minuten oder die jährliche Immissionsdauer über 30 Stunden liegt. Die Immissionsdauer ist für jeden Immissionsort individuell zu ermitteln.

Streifender Lichteinfall auf die Module:

Die Bedingung „streifender Lichteinfall auf die Module“ durch einen tiefen Sonnenstand ist aus astronomischen Gründen immer erfüllt (in den Wintermonaten sowie in den Morgen- und Abendstunden).

Montageart der Module:

Im vorliegenden Fall wird die Anlage mit fest montierten Modulen ausgestattet, welche mittels Rammfundamentierung im Boden verankert werden.

Immissionsorte im Nahbereich:

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern von denen die Anlage eingesehen werden kann, beträgt über 500 m (Oberschwaig). Weiterhin beträgt der Abstand zum südlich der Anlage gelegenen Gewerbegebiet rund 400 m. Es sind daher keine störenden Blendwirkungen durch Sonnenlichtreflexionen zu erwarten.

Immissionsorte im Einwirkungsbereich für Reflexionen:

Als Immissionsort in diesem Sinne gelten Fenster zu Wohn- und Schlafräumen sowie Balkone und Terrassen jeweils mit Sichtverbindung zur Photovoltaik-Anlage. Als Einwirkungsbereich sind in erster Linie die südwestlich angrenzende Bebauung des Stadtteils Oberschwaig zu benennen. Dies ist dann zu beachten, wenn sich dort in Bezug auf die Photovoltaikanlage höher gelegene Immissionsorte befinden.

Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Solarmodule in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine dauerhafte Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung hervorgerufen wird. Kurzzeitige Reflexblendungen sind jedoch nicht auszuschließen.

2. Auswirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Betreibern der Photovoltaik-Anlage und deren Rechtsnachfolger hinzunehmen. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

3. Elektrische und magnetische Felder

Die bei der Stromgewinnung und -umformung (Wechselrichtung und Spannungstransformation) auftretenden niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder haben ihre höchste Intensität (Feldstärke bzw. Flussdichte) unmittelbar im Bereich ihrer Entstehung.

Sie nimmt dann mit dem Abstand von der Quelle rasch ab. Erfahrungsgemäß sind bei den hier vorliegenden Abstandsverhältnissen keine unzulässigen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.

4. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt im Norden und Westen als Wald deklarierte Flächen. Entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße entsteht eine heckenartige Bepflanzung. Grün- und Ausgleichsflächen werden großzügig von einer Belegung mit Photovoltaik-Modulen ausgenommen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Sondergebietsfläche umfasst rund 84.700 m². Bei einem Ausgleichsfächenfaktor von 0,2 ergibt sich somit ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 17.000 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bereich „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan beschrieben. Die geplante Einzäunung des Sondergebiets erfolgt innerhalb der Baugrenze auf der dargestellten Sondergebietsfläche.

Sämtliche Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen sind mit dem Landrat samt Amberg-Sulzbach, Unteren Naturschutzbehörde, abzustimmen.

Eine Beweidung (beispielsweise mit Schafen) ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig.

5. Luftreinhaltung

Eine Beeinträchtigung der Luft erfolgt nicht; durch Energieerzeugung aus Sonnenlicht erfolgt in globalem Rahmen eine Verbesserung der Luftqualität, da emittierende Energieträger eingespart werden.

G) Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt:

Die überplanten Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Privatpersonen und werden von diesen bearbeitet. Somit werden diese Flächen zumindest für den Zwischennutzungszeitraum aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

H) Verteidigung und Zivilschutz

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt. Insbesondere der militärische Sicherheitsbereich und die zulässige Gebäudehöhe über Grund werden nicht berührt.

I) Technische Infrastruktur

Mittels Erdverkabelung ist die erzeugte Energie auf direktem Wege dem Industriegebiet „Unterschwaig“ zuzuleiten und möglichst auch hier zu verbrauchen.

J) Altlasten

Die vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABU-DIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGE-BAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in den Bereichen der Teilflächen des Bebauungsplanes vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anmerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Durch die Überstellung mit Solarmodulen wird der Oberflächenabfluss vor allem bei Starkregen verstärkt. Dies wird durch die Neigung der Fläche verstärkt. Da die Böden zur Verdichtung neigen und die Infiltrationsleistung nach unsachgemäßem Befahren stark abnimmt, soll die Baumaßnahme möglichst bei trockener Witterung durchgeführt werden.

K) Kosten und Finanzierung

Kosten für die Herstellung der Anlage, notwendige Verfahren rechtlicher und baulicher Natur sowie etwaige zu hinterlegende Rückbauverpflichtungen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

L) Bodenschutz

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 max. 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

M) Gewässerschutz

Reinigung der Photovoltaikmodule:

Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

Niederschlagswässer von verzinkten Flächenelementen (Modultische) sind infolge von Rücklösungsprozessen durch sauren Regen stark schwermetallbelastet.

Durch eine Beschichtung der verzinkten Bleche (Pulverbeschichtung, Lackierung) kann eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers verhindert werden.

Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar tangiert, befinden sich aber z.T. in enger Nachbarschaft (Herbstwiesengraben). Bei den Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass das Gewässer nicht beeinträchtigt wird.

Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. In diesem Fall sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Konzeption und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht

Dieser Grünordnungsplan dient v. a. dazu, mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzuzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der Auswirkungen beizutragen.

Da die Flächen unter einer PV-Anlage im Wesentlichen weiterhin als Vegetationsflächen zur Verfügung stehen, ist die hauptsächliche Umweltauswirkung bei dem Vorhaben die optische Wirkung auf das Landschaftsbild.

Daher ist die wirksame Einbindung der PV-Anlage in die umgebende Landschaft von erhöhter Bedeutung.

Im vorliegenden Fall ist die geplante Anlage bereits durch Waldflächen im Norden und Westen sehr gut in die Landschaft verborgen. Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Sondergebietes, erfolgt eine heckenartige Eingrünung, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

Zusätzliche Maßnahmen zur Eingrünung sind im Rahmen der Umsetzung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Bei allen Bepflanzungsmaßnahmen ist die technische Funktionsfähigkeit der PV-Anlage zu berücksichtigen. Das bedeutet, eine Verschattung der Solarmodule ist in jedem Fall zu vermeiden.

2. Grundlagen

Um Doppelungen in den hier zu nennenden Ausführungen zu vermeiden, wird verwiesen auf die Titel „C – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung“ und „D – Umweltbericht“. Hier erfolgt eine ausführliche Darstellung der geplanten und auch bestehenden Gegebenheiten.

3. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb des SO-Gebietes wird für die überbaubaren Flächen und auch die (außer Bereich Waldsaum) Flächen unterhalb der Ausgleichsbepflanzung die Herstellung einer extensiv gepflegten Grasflur festgesetzt.

Extensivgrünland:

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Gras-Krautflur / Wiese unter den Solarmodulen. Die Ansaat sollte nach Möglichkeit mit autochthonem Saatgut erfolgen.

Die Fläche ist je nach Aufwuchs max. 1 - 2 x / Jahr (Zeitpunkte ab Mitte Juni und im Spätherbst) zu mähen. Der Schnittzeitpunkt ist zwischen dem 01. Juni und 30. September zu wählen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Dünger und Pestizideinsatz sind nicht zugelassen.

Entlang der bestehenden Waldflächen im Norden und Westen der Sondergebietsfläche, ist als Abschluss zum Randbereich des Waldes entsprechende Waldsaum-Bepflanzung herzustellen. Waldsäume setzen sich aus grasigen oder krautigen Blütenpflanzen zusammen und erreichen mit einigen Hochstauden eine Maximalhöhe von 2 m.

Im Bereich der Ausgleichsflächen im südlichen Grenzbereich des Sondergebietes, erfolgt eine Heckenbepflanzung, welcher im Titel „C“ näher beschrieben ist.

Im Bereich der Ausgleichsflächen gegenüberliegend der Gemeindeverbindungsstraße, erfolgt eine alleearartige Obstbaumbepflanzung, welche im Titel „C“ näher beschrieben ist.

4. Hinweise

Grenzabstände / Abstände von Bäumen und Sträuchern:

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken sind Art. 47-49 AGBGB zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Nordwesten und im Norden grenzt die PV-Anlage direkt an „Wald“ an. Aus forstfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass es bei extremen Wetterereignissen (Gewitterstürme, Schneebruch) im Abstand von bis zu 30 m zum Wald zu Sachschäden an den baulichen Anlagen durch umstürzende bzw. abbrechende Bäume kommen kann.

C) NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. Rechtliche Grundlagen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StMLU 2003) ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2. Eingriffsflächen / Ausgleichsflächen

Die Sondergebietsfläche umfasst rund 84.700 m². Bei einem Ausgleichsflächenfaktor von 0,2 ergibt sich somit ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 17.000 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Herstellung der Photovoltaikanlage auszuführen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Es ist ein gemeinsamer Abnahmetermin durchzuführen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich: 102.296,10 m²

Modulfläche maximal: 84.700,00 m² (= Sondergebietsfläche)

Ausgleichsfläche: 17.000,00 m² (Faktor > 0,2 x Modulfläche (Sondergebietsfläche))

Verkehrsfläche: 146,10 m² (Zufahrt)

3. Festsetzungen

Der ökologische Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 17.000 m² wird auf folgenden Flurnummern realisiert:

Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 770, 774 Teilfläche, 776 Teilfläche, 777 Teilfläche, 779 Teilfläche, 783, 786, 788 Teilfläche, 789 Teilfläche, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Rosenberg in Sulzbach-Rosenberg und unterteilen sich wie folgt:

Grünfläche für Ausgleichsbepflanzungen durch Hecke, Obstbäume etc.: ca. 13.000,00 m²

Grünfläche für Waldsaumbereich: ca. 4.420,00 m²

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Die Ausgleichsfläche im Westen der SO-Fläche mit der Flurnummer **798** entlang des bestehenden Wirtschaftsweges erhält eine 3-reihige Heckenbepflanzung zur Abschirmung bestehender Wirtschaftswege und Sichtverbindungen in benachbarte bewohnte Gebiete. Unter den Hecken ist durch Extensivierung des Bodens die bestehende Wiese ökologisch aufzuwerten.

Heckenbepflanzung 3-reihig:

Der Reihenabstand der Heckenbepflanzung untereinander beträgt 1,00 m. Der Reihenabstand hintereinander 1,50 m. Die Ballen sind versetzt zu pflanzen. Die Arten werden von min. 2 Stück einer Art gepflanzt und die Pflanzqualität ins mind. Hei. O. Str., 2xv., 60-100.

Artenfestlegung Heckenbepflanzung:

Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Salix alba (Silberweide), Quercus robur (Siteleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Betula pendula (Birke), Betula pubesceus (Moorbirke)

Kleinbäume:

Aber campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Wildkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Obstbäume

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus caesius (Kratzbeere), Rubus fruticosus agg. (Brembeere), Rubus idaeus (Himbeere), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Extensivgrünland:

Angepasste extensive Mahdnutzung, Einsatz von autochthonem Saatgut, Rückschnitt durch Mähen mit Schnittzeitpunkt zwischen 1. Juni und 30. September jedes Jahres. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig.

Die Ausgleichsfläche im Westen und Norden der SO-Fläche den **Flurnummern 798 + 797 + 796 + 795 + 770 + 795 + 794 + 793 + 792 + 791 + 790 + 789 + 788 + 774 + 786 + 776 + 777 + 783 + 779** entlang den bestehenden Waldflächen mit Waldsaum.

Waldsaumbepflanzung:

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als breiter, stufig aufgebauter Waldsaum zu entwickeln. Hierfür ist – angrenzend an den vorhandenen wenig zonierte Waldrand – ein stabiler Mischbestand mit einem gestuften Aufbau aus Kraut-, Strauch- und Übergangszonen herzustellen, bei dem sich die Zonen möglichst unregelmäßig überlappen, vertikal gegliedert und locker aufgebaut sind. Es sind Planzarten nach Abstimmung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde zu verwenden.

Die Gehölze sind gruppenweise zu mischen. Am Außenrand ist ein Wildkrautsaum von 5 m Breite zu entwickeln (keine Einsaat). Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Artenfestlegung Waldsaumbepflanzung:

Kleinbäume:

Aber campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Wildkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Obstbäume

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus caesius (Kratzbeere), Rubus fruticosus agg. (Brembeere), Rubus idaeus (Himbeere), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Die Ausgleichsflächen im Osten der SO-Fläche mit der Flurnummer **779**, entlang bestehender landwirtschaftlicher Flächen erhalten eine 3-reihige Heckenbepflanzung zur Abschirmung bestehender landwirtschaftlicher Nutzflächen. Unter den Hecken ist durch Extensivierung des Bodens die bestehende Wiese ökologisch aufzuwerten.

Heckenbepflanzung 3-reihig:

Der Reihenabstand der Heckenbepflanzung untereinander beträgt 1,00 m. Der Reihenabstand hintereinander 1,50 m. Die Ballen sind versetzt zu pflanzen. Die Arten werden von min. 2 Stück einer Art gepflanzt und die Pflanzqualität ins mind. Hei. O. Str., 2xv., 60-100.

Artenfestlegung Heckenbepflanzung:

Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Salix alba (Silberweide), Quercus robur (Siteleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke)

Kleinbäume:

Aber campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Wildkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Obstbäume

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus caesius (Kratzbeere), Rubus fruticosus agg. (Brembeere), Rubus idaeus (Himbeere), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Extensivgrünland:

Angepasste extensive Mahdnutzung, Einsatz von autochthonem Saatgut, Rückschnitt durch Mähen mit Schnittzeitpunkt zwischen 1. Juni und 30. September jedes Jahres. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig.

Die Ausgleichsflächen im Süden der SO-Fläche mit den Flurnummern **798 + 797 + 796 + 795 + 794 + 793 + 792 + 791 + 790 + 789 + 788 + 774 + 786 + 776 + 777 + 783 + 779** entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Oberschwaig-Hahnbach und weiterer bestehender Wirtschaftswege erhalten eine 3-reihige Heckenbepflanzung zur Abschirmung bestehender Gemeindestraßen und Sichtverbindungen in benachbarte bewohnte und gewerbe-genutzter Gebiete. Unter den Hecken ist durch Extensivierung die bestehende Wiese ökologisch aufzuwerten.

Heckenbepflanzung 3-reihig:

Der Reihenabstand der Heckenbepflanzung untereinander beträgt 1,00 m. Der Reihenabstand hintereinander 1,50m. Die Ballen sind versetzt zu pflanzen. Die Arten werden von min. 2 Stück einer Art gepflanzt und die Pflanzqualität ins mind. Hei. O. Str., 2xv., 60-100.

Artenfestlegung Heckenbepflanzung:

Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Salix alba (Silberweide), Quercus robur (Siteleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Betula pendula (Birke), Betula pubesceus (Moorbirke)

Kleinbäume:

Aber campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Wildkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Obstbäume

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus caesius (Kratzbeere), Rubus fruticosus agg. (Brembeere), Rubus idaeus (Himbeere), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Extensivgrünland:

Angepasste extensive Mahdnutzung, Einsatz von autochthonem Saatgut, Rückschnitt durch Mähen mit Schnittzeitpunkt zwischen 1. Juni und 30. September jedes Jahres. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig.

Die Ausgleichsflächen auf den Teilflächen mit den Flurnummern **774 + 786 + 776 + 777 + 783**, gegenüberliegend der Gemeindeverbindungsstraße werden wie folgt festgesetzt:

Einzelobstbäume, alleartig, entlang Gemeindeverbindungsstraße Oberschwaig-Hahnbach:

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird eine Baumreihe aus 21 Stück Einzelbäumen gepflanzt. Bestehend aus Obstbäumen gemäß der Artenliste des Landkreises Amberg-Weizsach. Die Stämme haben untereinander einen Achsabstand von 10 m. Die Obstbäume sind als Hochstämme und mit bewährten, alten Sorten anzupflanzen.

Artenfestlegung Obstbaumpflanzen:

Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizsach

Mostobstsorten (auch Streuobst)

Reifezeiten

Gravensteiner (frisch)	08-11	Rewena	11-02
Croncels	09-10	Hauxapfel	11-03
Kleiner Herrenapfel	09-11	Edelborsdorfer Renette	11-03
Geheimrat Oldenburg	09-12	Baumann Renette	12-03
Sternrenette (schön rot)	10-01	Gewürzluiken	12-03
Biesterfelder Renette	10-12	Purpurroter Cousinot	12-06
Wettringer Taubenapfel	10-12	Schöner von Nordhausen	01-04
Schöner von Miltenberg	10-12	Roter Stettiner (=Rote Rowiner)	01-06
Schöner von Herrnhut	10-02	Roter Ziegler (Lokalsorte)	
Spätblühender Taffetapfel	10-02	Rheinischer Bohnapfel	03-06
Landsberger Renette (Hochlagen)	10-02	Roter Eiser (lange haltbar)	12-12
Schöner von Wiltshire	11-12		

Streuobstsorten (gesund und pflegearm)

Jakob Fischer	08-09	Schöner von Wiltshire	11-12
Goldparmäne (Krebs!)	09-12	Zabergäu-Renette	11-02
Kaiser Alexander	09-12	Landsberger Renette	11-02
Danziger Kant (schön rot)	10-01	Kaiser Wilhelm	11-02
Sternrenette (schön rot)	10-01	Bittenfelder	11-03
Spätblühender Taffetapfel	10-02	Maunzen	11-03
Geheimrat Breuhan	10-04	Harberts Renette	12-03
Biesterfelder Renette	10-12	Rhambour (diverse)	12-05
Brettacher	10-04	Welschisner	01-05
		Roter Eiser (über`s Jahr!)	12-12

Birnen für die Landschaft

Bunte Julibirne für raue Lagen, geschmacklich weniger gut	7-A8
Frühe von Trevoux (kaum Birnengitterrost und Schorf, für raue Lagen) reift im Juli, 1-3 Wochen haltbar	M8-M9
Gute Graue, September, sehr robust	A9
Gellerts Butterbirne, September, sehr robust, sofort und lagerfähig	9-11
Madame Verte Oktober, sehr robust, lagerfähig	12-4

Extensivgrünland:

Angepasste extensive Mahdnutzung, Einsatz von autochthonem Saatgut, Rückschnitt durch Mähen mit Schnittzeitpunkt zwischen 1. Juni und 30. September jedes Jahres. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig.