



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
(einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan)

## **„Nittenau-Wulkersdorfer Straße IV - Sondergebiet Photovoltaik“**

**auf der Flurnummer 1571 (Teilfläche)**  
**Gemarkung Nittenau**

### **Begründung**

**Stand: 10.10.2023**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 (so genannte "Klimaschutz-Novelle") ist der § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB überarbeitet worden. Die Bauleitplanung soll nunmehr auch dazu beitragen, den globalen Klimaschutz zu fördern. Dies kann im Wesentlichen dadurch erfolgen, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß insgesamt verringert wird. Durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage wird ein ganz wesentlicher Beitrag dazu geleistet, den bundesweiten Energiebedarf künftig durch regenerative Energien decken zu können.

Aufgrund der stetig steigenden Gas- und Stromkosten soll der erzeugte Strom aus der geplanten PV-Anlage teilweise für das auf dem Nachbarflurstück mit der Fl.Nr. 1571/4 angrenzende Brauhaus verwendet werden, um hierfür den Autarkiegrad deutlich zu erhöhen und den erzeugten Strom unmittelbar vor Ort zu nutzen. Die Eigenverbrauchsquote wird erhöht.

Dazu plant der Vorhabenträger eine Änderung der Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Sie soll daher zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ neu definiert werden.

Mit Stadtratsbeschluss vom 15.12.2009 erteilte der Stadtrat das städtische Einvernehmen zur Änderung des Flächennutzungsplans mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik Wulkersdorfer Straße III auf der Fl.Nr. 1571, Gemarkung Nittenau.

Die Stadt Nittenau hat damit ihren Willen kundgetan, die Förderung erneuerbarer Energien zu unterstützen.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans vom 20.07.2010 wurde ein Sondergebiet SO Photovoltaik-Anlage rechtskräftig ausgewiesen. Im Parallelverfahren wurde hierzu auch der „Vorhabens- und Erschließungsplan Wulkersdorfer Straße III Sondergebiet Photovoltaik“ aufgestellt und auch am 04.05.2010 vom Stadtrat ein Satzungsbeschluss gefasst. Seit diesem Zeitpunkt ruht das Verfahren, die Satzung wurde nicht ortsüblich bekannt gemacht.

Nun beabsichtigt der Vorhabensträger die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens mit einem reduzierten Geltungsbereich von ca. 1,3 ha Fläche auf Fl.Nr. 1571, Gemarkung Nittenau

Es handelt sich um eine fest aufgeständerte Anlage mit 1.800 á 555 Wp Modulen. Die Leistung der Anlage liegt bei max. 999.000 kWp. Die Modultische weisen maximal eine Höhe von  $\leq 1,80$  m auf und haben einen Reihenabstand von ca. 270 cm. Der Aufständigungswinkel beträgt ca. 15°. Die Bodenverankerung erfolgt über gerammte oder geschraubte Stahlstützen ohne Betonfundamente.

Die Betriebsgebäude besitzen eine Wand-/Firsthöhe von  $\leq 2,50$  m und einer Grundfläche von  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.

Die mit einem 2,50 m hohen Zaun versehene Modulfläche weist innerhalb der Baugrenze eine Fläche von ca. 8.800m<sup>2</sup> auf. Diese Fläche ist die Basis für die Eingriffsberechnung. Die notwendige Ausgleichsfläche (1.760 m<sup>2</sup>) befindet sich ebenfalls auf der Fl.Nr. 1571 und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Antragsteller für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zukünftiger Anlagenbetreiber sind Josef und Sebastian Jakob, Wulkersdorfer Straße 4, 93149 Nittenau.

Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- Lage in PV-Förderkulisse benachteiligte Gebiete (EEG)
- kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz
- verfügbares Grundstück.

Die Nutzung der Freiflächenanlage ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit (30 Jahre), danach wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Der rückstandsfreie Rückbau mit geregelter Entsorgung nach Betriebsende wird privatrechtlich vereinbart und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Festlegung der Folgenutzung festgesetzt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Seit 2017 können nach Erlassung einer entsprechenden Rechtsverordnung in Bayern auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Acker- und Grünlandflächen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten an den Ausschreibungen der Bundesnetzagentur nach dem Erneuerbaren Energien-Gesetz (EEG) teilnehmen. Die beplanten Flächen liegen in dieser Gebietskulisse benachteiligter Gebiete.

### Übergeordnete Planungen

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord enthält in verschiedenen Zielkarten und Begründungskarten Aussagen zu Freiraumsicherung, Hochwasserschutz, Bodenschätze, Trenngrün, Energieversorgung usw.

Die Aussagen treffen jedoch auf das geplante Vorhaben nicht zu, da das Planungsgebiet weder Schutzzonen für Windenergieanlagen noch für Grünzüge und Hochwasserschutzzonen beinhaltet.

#### A I Übergeordnete Ziele

[...] Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und verbessert werden. Bei Konflikten zwischen ökologischer Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

[...]

Der Teil B „Fachliche Ziele und Grundsätze“ beinhaltet u.a. folgende Aussagen:

[...]

#### B I Natur und Landschaft

[...]

#### 2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

2.1 In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

2.2 Die nachfolgend genannten Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

[...]

(37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst

(38) Regendurchbruchstal mit Seitentälern

[...]

## B X Energieversorgung)

### 1 Allgemeines

Der weitere Ausbau der Energieversorgung soll in allen Teilräumen der Region ein ausreichendes, möglichst vielfältiges, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sicherstellen. Die Energieversorgung soll dazu beitragen, vor allem die Standortbedingungen der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere in den zentralen Orten und an den Entwicklungsachsen, zu verbessern (...)

[...]

### 4 Nutzung von regenerativen Energien und Abwärme

Es soll darauf hingewirkt werden, dass auf der Grundlage eines regionalen Energieversorgungskonzeptes erneuerbare Energien und Abwärme aus Kraftwerken und Industrie (...) verstärkt genutzt werden.

[...]

## **Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet und dessen nächste Umgebung lässt sich wie folgt beschreiben:

- Bei der Planfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.
- Die Planfläche liegt im Süden der Stadt Nittenau an der Wulkersdorfer Straße. Im Norden grenzt eine Brauerei an, im Westen sind im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen und Mischgebiete ausgewiesen. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der u.a. eine Biogasanlage betreibt.
- Das Planungsgebiet ist im Norden und Westen von Straßen und Gewerbegebieten der Stadt Nittenau umgeben.
- In der näheren Umgebung (am östlichen Rand) um das Planungsgebiet gibt es kartierten Biotopstrukturen v.a. Hecken. Auf der Planfläche selbst sind keine kartierten Biotopstrukturen vorhanden.
- Das Flurstück wird im Süden in den Randbereichen von der Trinkwasserleitung der Wasserwerke Cham durchquert.
- Eine 20 kV-Leitung liegt in dem im Westen angrenzenden öffentlichen Feld- und Waldweg.

## **Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Schwandorf**

Die wesentlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des ABSP-Programms ergeben sich für das Stadtgebiet Nittenau aus § 1 Bundesnaturschutzgesetz - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Dieses sieht vor, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um so

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für eine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Für die Stadt Nittenau ergibt sich hier v. a. Handlungsbedarf im Bereich des Regentals. Es ist Ausbreitungskorridor und Verbundachse sowohl für gewässerbezogene als auch für wärmeliebende Organismen von landesweiter Bedeutung. Aufgrund vielfach intensiver Land- und Forstwirtschaft, Gewässerausbau und hohen Flächenverbrauchs durch Siedlung, Gewerbe und Verkehr erfüllt der Talraum diese Funktionen im gegenwärtigen Zustand unzureichend.

Für die Nittenauer Bucht sieht das ABSP daher als übergeordnetes Ziel die allgemeine Stärkung des Naturhaushalts in den intensiv agrarisch genutzten Gebieten durch vorrangige Förderung extensiver Nutzungsformen im Umgriff wertvoller Artvorkommen vor.

Die Stadt Nittenau liegt zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald, davon ausgenommen ist jedoch die Sieglungsbereiche und der Bereich Thann, Bleich bis Kapeltshub. Dies umfasst auch das Planungsgebiet. Es liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Auch sonst sind im Rahmen des ABSP hier keine Schutzmaßnahmen vorgegeben.

### **UVP / Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht erforderlich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch den § 1a BauGB wird den Städten und Gemeinden die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG vorgegeben. In ihr wird der durch das Vorhaben bewirkte Eingriff festgestellt und der erforderliche Umfang für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Im Umweltbericht ist die Eingriffsregelung abgehandelt.

### 3. Lage und Bestandssituation

#### Lage im Raum, Nutzung, Flächengröße

Das geplante Sondergebiet liegt im Geltungsbereich der Stadt Nittenau, im Süden der Stadt Nittenau an der Wulkersdorfer Straße. Es grenzt im Norden an die bereits bestehenden Bebauungspläne Wulkersdorferstraße. I bzw. II, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brauerei“ mit deren Ausgleichsflächen an.

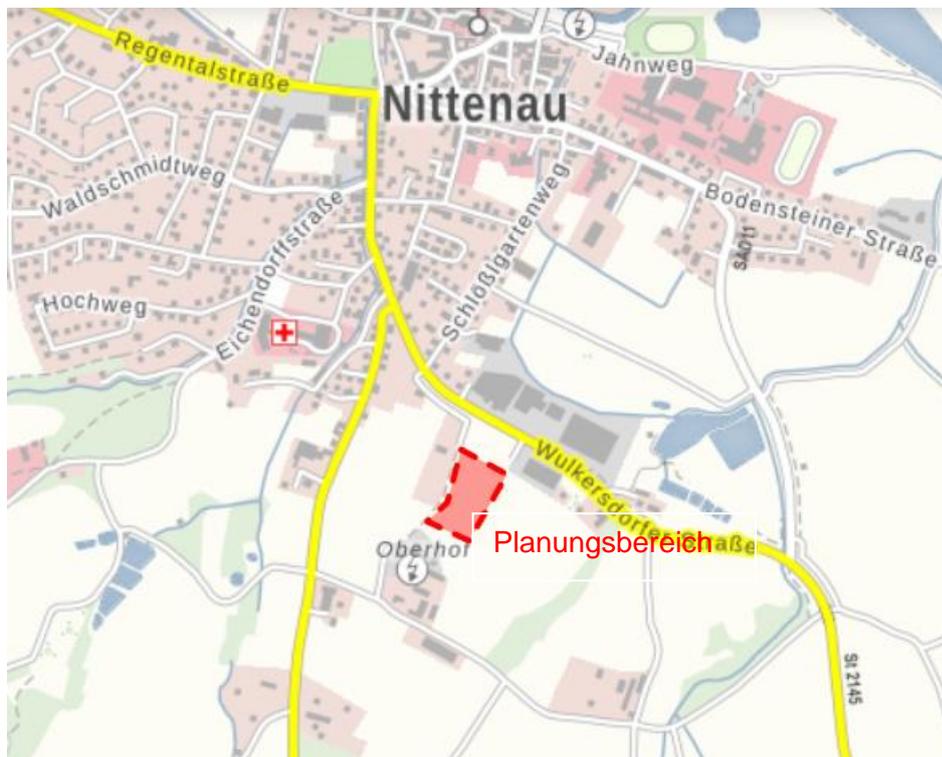
Im Osten grenzt das Plangebiet an die Flurnummern 1436 u.a. Diese sind Ausgleichsflächen, die im Ökoflächenkataster erfasst sind. Im Süden liegt der Einzelhof Oberhof, der als landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Biogas - Anlage betrieben wird. Im Westen befindet sich ein öffentlicher Weg.

Innerhalb des überplanten Bereiches sind keine bestehenden Gebäude vorhanden. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Wasserleitung.

Das Gebiet ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Durch das Bauleitplanverfahren soll die Fläche künftig als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) - „Wulkersdorfer Straße IV – Sondergebiet „Photovoltaik“ definiert werden.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche **von 12.695 m<sup>2</sup>** auf. Die geplante Anlage soll auf dem Grundstück, **Fl.Nr. 1571 (Teilfläche), Gemarkung Nittenau** entstehen.

Abb.1: Lageplan o.M., Grundlage Topographische Karte

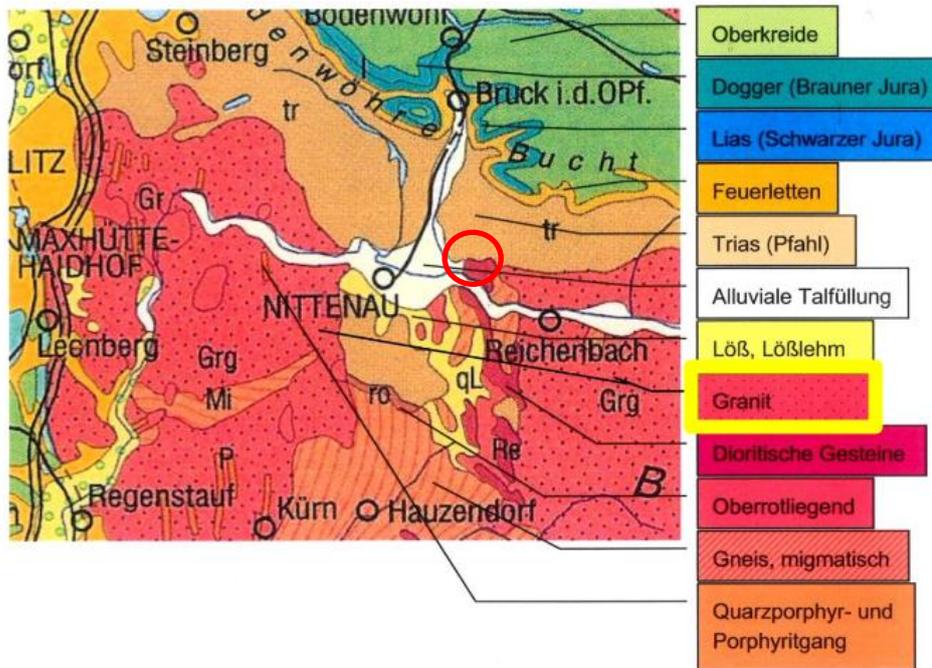


## Schutzgebiete

Vom Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 BNatSchG betroffen.

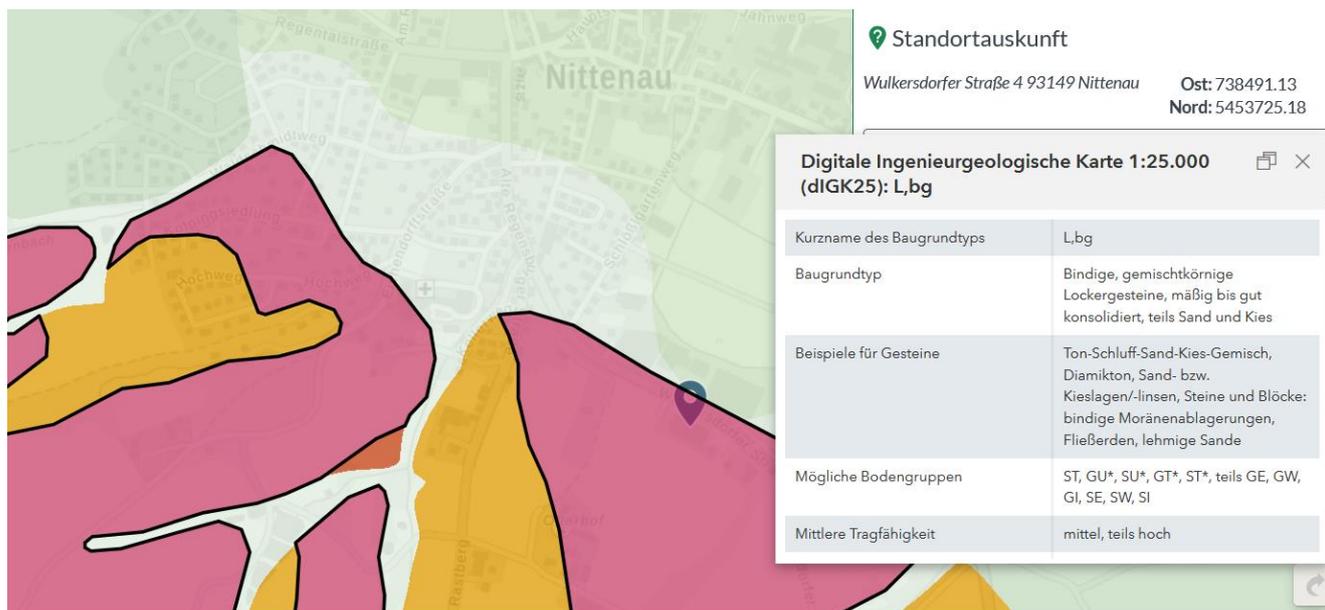
## Geologie

Einen Überblick über die geologischen Verhältnisse In Nittenau gibt folgender Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Bayern, M 1:50.000.



Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1996

Das Gebiet wird von mittel- bis grobsandigen Terrassensanden geprägt. Der natürliche Untergrund aus Quartärsanden ist als gut einzustufen, bindige Schichten liegen in der Tiefenstufe bis 5 m nicht vor.



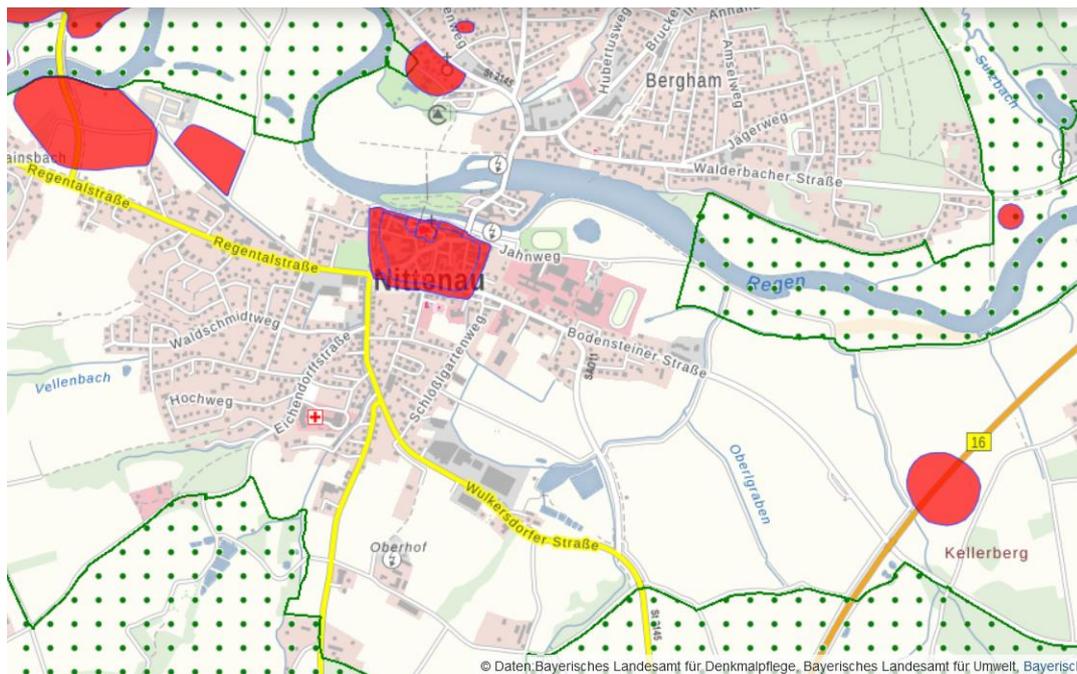
Die Bodenart des Flurstücks 1517 ist lt. Umweltatlas Bayern als lehmiger bis stark lehmiger Sand (IS) zu bewerten.

### **Altlasten**

Altlasten sind auf der Fläche keine zu erwarten.

### **Denkmalschutz**

Baudenkmäler oder Bodendenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen bzw. nicht bekannt.



## 4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung kann keiner der Nutzungen nach §§ 2-10 BauNVO zugewiesen werden. Daher soll die Fläche künftig als Sondergebiet „Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien - Sonnenenergie“ gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen werden.

Zur Differenzierung der Sondernutzung wird als Zweckbestimmung „Gebiete für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien - Sonnenenergie“ festgelegt.

Nebenanlagen, wie die Errichtung von Trafo- und Wechselrichterstationen, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaik-Anlage (Erzeugung elektrischer Energie) dienen.

Die festgesetzte Nutzung des Gebietstyps als "Nutzung erneuerbarer Energien - Sonnenenergie" ist auf eine Dauer von 30 Jahren nach Inbetriebnahme begrenzt. Endet die Zulässigkeit der baulichen Nutzung als Sondergebiet, wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von **12.695 m<sup>2</sup>**.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die notwendig sind, eine eindeutige Abgrenzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Für die Errichtung von Nebengebäuden und der Transformatoren-Station wird dabei eine **maximale Grundfläche von  $\leq 20 \text{ m}^2$  und eine maximale Wand-/Firsthöhe von  $\leq 2,50 \text{ m}$  festgelegt.**

Die Festsetzung einer Gesamthöhe der baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass die technischen Anforderungen an das Aufständern der einzelnen Solarmodule eingehalten werden. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, eine abweichende Bebauung auszuschließen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.

Die Modulanlage wird eine **max. Regelhöhe von  $\leq 1,80 \text{ m}$**  über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Der Vorhabenträger plant eine Freiflächenphotovoltaikanlage in Form von festen, in Reihen angeordneten Modulen. Zwischen den Modulreihen bleiben wegen des Schattenwurfs und der Pflegedurchfahrt jeweils Abstandsflächen.

Die Bodenverankerung erfolgt über gerammte oder geschraubte Stahlstützen ohne Betonfundament.

### **Grünordnung**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die geplante Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden werden und der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Grünordnung ist als 3-reihige Hecke in einer Breite von ca. 5 m geplant. Die Eingrünung wird im Westen und im Osten erfolgen.

Die Anlage wird umzäunt. Der Zaunverlauf hat sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Hierzu wird ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit 2,50 m Höhe mit Übersteigschutz verwendet. Die  $\geq 20$  cm Bodenfreiheit ohne Sockelausbildung gewährleistet, dass es zu keiner Barrierewirkung für Kleinlebewesen kommt.

### **Oberflächenwasser**

Das auf die Trafostation und Modulflächen treffende Regenwasser tropft von diesen ab und versickert auf der Fläche.

Über die Bebauung (Trafostationen) hinaus finden keine weiteren Versiegelungen statt. Eine ggf. erforderliche Zufahrt mit Stellplatz wird in wassergebundener Decke ausgebildet.

### **Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und nicht im wassersensiblen Bereich.

### **Brandschutz**

Da sich in der Regel keine Personen auf dem Gelände aufhalten, kann eine Gefährdung von Menschen durch Brand nahezu ausgeschlossen werden

Im Rahmen der Planung der Anlage ist eine Abstimmung mit den Verantwortlichen der örtlichen Feuerwehren durchzuführen. Dabei sind alle nötigen Informationen und Maßnahmen auszutauschen bzw. festzulegen.

Die Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat festzulegen. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Planungsgebiet ist im Nord-Westen durch einen Flurweg an die öffentliche Erschließung angebunden. Zusätzliche Zufahrten sind nicht erforderlich.

### **Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist nicht erforderlich, Abwasser fällt nicht an. Das an den Modulflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Westen durch einen bestehenden Feldweg.

Auf dem Gelände wird vom Vorhabenträger lediglich die Zufahrt mit Stellplatz als Schotterrasen befestigt, weitere Durchfahrten auf dem Gelände bleiben unbefestigt.

Beim Betrieb der Anlage ist eine Anfahrt nur zu Wartungs- und Unterhaltsarbeiten notwendig.

### **Einspeisung**

Der erzeugte Strom soll über eine vom Vorhabenträger in die im Westen verlaufende Mittelspannungsnetz (20 KV) eingespeist werden. Entsprechende Maßnahmen und Genehmigungen sind mit dem zuständigen Netzbetreiber und, soweit öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, mit der Stadt Nittenau abzustimmen.

Eine Anschlusszusage durch den Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH liegt bereits vor.

## 5. Textliche Festsetzungen

### **Art der baulichen Nutzung**

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

### **Maß der baulichen Nutzung**

Maximale Höhe der Solarmodule GH:  $\leq 1,80$  m

Maximale Grundfläche der Betriebsgebäude:  $\leq 20$  m<sup>2</sup>

Maximale Wand-/Firsthöhe:  $\leq 2,50$  m

### **Bauweise der Module**

Der Vorhabenträger plant eine Freiflächenphotovoltaikanlage in Form von festen, in Reihen angeordneten Modulen.

Die Bodenverankerung erfolgt über gerammte oder geschraubte Stahlstützen ohne Betonfundamente.

### **Einfriedungen**

Der Zaunverlauf hat sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einem Übersteigschutz (z. B. oben auf 2 Reihen Stacheldraht) mit einer max. Höhe  $\leq 2,50$  m zulässig. Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab  $\geq 0,20$  m über dem Erdreich zu beginnen. Weiterhin findet keine Sockelausbildung statt.

### **Abstandsflächen**

Zur vorhandenen Trinkwasserleitung haben die Module einen Abstand von  $\geq 3$  m.

### **Zufahrt und Stellplätze**

Die Ausbildung der Zufahrt und der Stellplätze, die vom Vorhabenträger auf dessen Kosten herzustellen sind, sind nur in wassergebundener Bauweise (Schotterrasen) zulässig. Weitere Umfahrten auf dem Gelände dürfen nicht befestigt werden.

### **Blendwirkung, elektromagnetische Felder**

Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Autoverkehrs auf der Wulkersdorfer Straße jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen. Zum Nachweis, dass die geplante Photovoltaikanlage

keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (Blendreflexionen) an den maßgeblichen Immissionsorten verursacht, wurde ein Blendgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Blendgutachtens liegen vor und stellen keine Blendwirkung über das erlaubte Maß hinausgehende auf die im Westen angrenzende Wohnbebauung fest.

### **Lärmimmissionen, Schallgutachten**

Zum Nachweis der schalltechnischen Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten PV-Anlage mit den maßgeblichen Immissionsorten ist ein Schallgutachten nach TA-Lärm vorzulegen.

Das durchgeführte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen aus dem Betrieb der PV-Anlage keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile nach TA-Lärm an den Fassaden geplanter bzw. bestehender Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Die Beurteilungspegel der von dem Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage Wulkersdorfer Straße IV in Nittenau ausgehenden Geräuschemissionen dürfen einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände an den Immissionsorten auf den Flurnummern 1582 und 1571 der Gemarkung Nittenau die Immissionsrichtwertanteile von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 06:00 und endet um 22:00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20dB(A) überschreiten (Punkt 6.1 der TA-Lärm).

Es sind maximal sieben Wechselrichter mit einem maximalen Schalleistungspegel von je 78,5 dB(A) am östlichen Rand oder mittig der Freiflächenanlage zu verbauen.

Eventuelle Mäharbeiten werden ausschließlich werktags im Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) ausgeführt. An Sonn- und Feiertagen sowie im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) finden keine Mäharbeiten statt.

Sämtliche lärm erzeugende Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.

Für tieffrequente Geräusche sind 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.

Die in der schalltechnischen Untersuchung herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

## Gesundheitsschutz

Aus gesundheitlich-hygienischer Sicht sind folgende Auflagen zu beachten:

Während der Baumaßnahme ist auf der Baustelle ein geeignetes Ölbindemittel für Schadensfälle vorzuhalten.

Bei Schadensfällen, bei denen die Grundwasserbeschaffenheit nachteilig verändert werden kann, sind umgehend die für die Gewässeraufsicht zuständigen Fachstellen zu benachrichtigen. Zur Schadensbegrenzung sind umgehend geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Die Bestimmungen der Anlagenverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Ergänzende Auflagen bleiben für den Fall vorbehalten, dass sie sich noch als notwendig erweisen sollten.

## Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen

### Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist mit einer 5 m breiten 3-reihigen Gehölzpflanzung entlang der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze zur Eingrünung geplant. Es sind mind. 3 - 5 Stück einer Art gem. Artenliste und mindestens 6 verschiedene Arten in Gruppen zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10 - 15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Sie liegt ebenfalls auf Fl.Nr. 1571 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Größe	Begründung	Faktor	Ausgleich
8.800 m <sup>2</sup>	Kategorie I Überbauung von Wiesenflächen	0,2	1.760 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>			<b>1.760 m<sup>2</sup></b>

Als Ausgleichsfläche werden im Bebauungsplan **1.760 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf einer Eigentumsfläche des Vorhabenträgers auf Fl.Nr. 1571 (Teilfläche) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Zweckbindung der Ausgleichsfläche und die Pflegevereinbarungen hat der Vorhabenträger grundbuchrechtlich sichern zu lassen.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 4. BNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

### **Bauzeitevorgaben**

Die bauliche Erstellung der Photovoltaik-Anlage und der Einfriedung hat außerhalb der Hauptbrutzeit bodenbrütender Vogelarten der Agrarlandschaft zu erfolgen, also keine Baumaßnahmen im Zeitraum März bis einschließlich Juli. Dies schließt auch die Baufeldfreimachung ein.

### **Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen**

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

### **Bodendenkmäler**

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Zutage tretende Bodendenkmäler müssen fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden.

### **Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festlegung der Folgenutzung (Rückbauregelung)**

Die Nutzungsdauer der Anlage ist auf 30 Jahre beschränkt. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Rückbauregelung wird im Durchführungsvertrag mit dem Stadt Nittenau geregelt. Die privatrechtliche Rückbauregelung des Vorhabenträgers mit dem Grundstückseigentümer ist hierbei die Grundlage. Dies beinhaltet die vertragliche Festlegung von Fristen und Auflagen. Dabei muss die ordnungsmäßige Verwertung bzw. Entsorgung (Schadmodule, Rückbau, Wartung) auf Aufforderung durch geeignete Nachweise belegbar sein.

Über den Fortbestand der geplanten Randeinfassung im Westen und Osten nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.

## **Flurschäden**

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Vorhabenträger entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

## **6 Textliche Hinweise**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Westen durch den öffentlichen Feldweg auf Fl.Nr.1573. Weitere verkehrliche Erschließungen sind nicht vorzusehen.

### **6.2 Vertragliche Regelungen**

Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Sie haben in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

### **6.3 Erschließungskosten / Brandschutz**

Sämtliche Erschließungskosten (z. B. für Zufahrt, Stellplätze, Wasserversorgung für Brandschutz, etc.) hat der Vorhabenträger zu tragen. Das Nähere dazu wird im Durchführungsvertrag geregelt. Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmen-träger und -betreiber getragen. Der Stadt Nittenau entstehen keine Folgekosten.

#### Flächen für die Feuerwehr

Zu den Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

#### Ansprechpartner:

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

#### Feuerwehrplan:

Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.

Der Feuerwehrplan ist dem zuständigen Kreisbrandmeister zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.

Zugänglichkeit:

Sollte der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) vorgesehen werden.

#### 6.4. Landwirtschaft

Emissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) sind vom Betreiber entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen.

Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Ein Mulchen ist nicht erlaubt.

#### 6.5. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt als breitflächige Versickerung in das Grundwasser.

In der Anlage fällt kein Schmutzwasser an.

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenversorgung- VAWS) zu erfolgen. Eine wasserschonende Bauweise und Bewirtschaftung sind einzuhalten. Es sind nicht wassergefährdende Transformatoren (z. B. Trockentransformatoren, Transformatoren mit nicht wassergefährdenden Esterfüllung) zu verwenden. Für eine evtl. Reinigung der Module dürfen keine chemischen Mittel eingesetzt werden.

#### 6.6 Versorgungsleitungen

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist unter der Voraussetzung der Kostenerstattung grundsätzlich möglich.

Das zuständige Energieunternehmen ist über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine zu informieren. Zudem werden vor Baubeginn von den ausführenden Firmen aktuelle Planauskünfte angefordert.

#### 6.7. Altlasten

Über Altlasten und Schadenfälle liegen keine Kenntnisse vor, ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Schwandorf ist in Bearbeitung.

## 6.8. Bekanntmachung

Nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen erhält die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung).

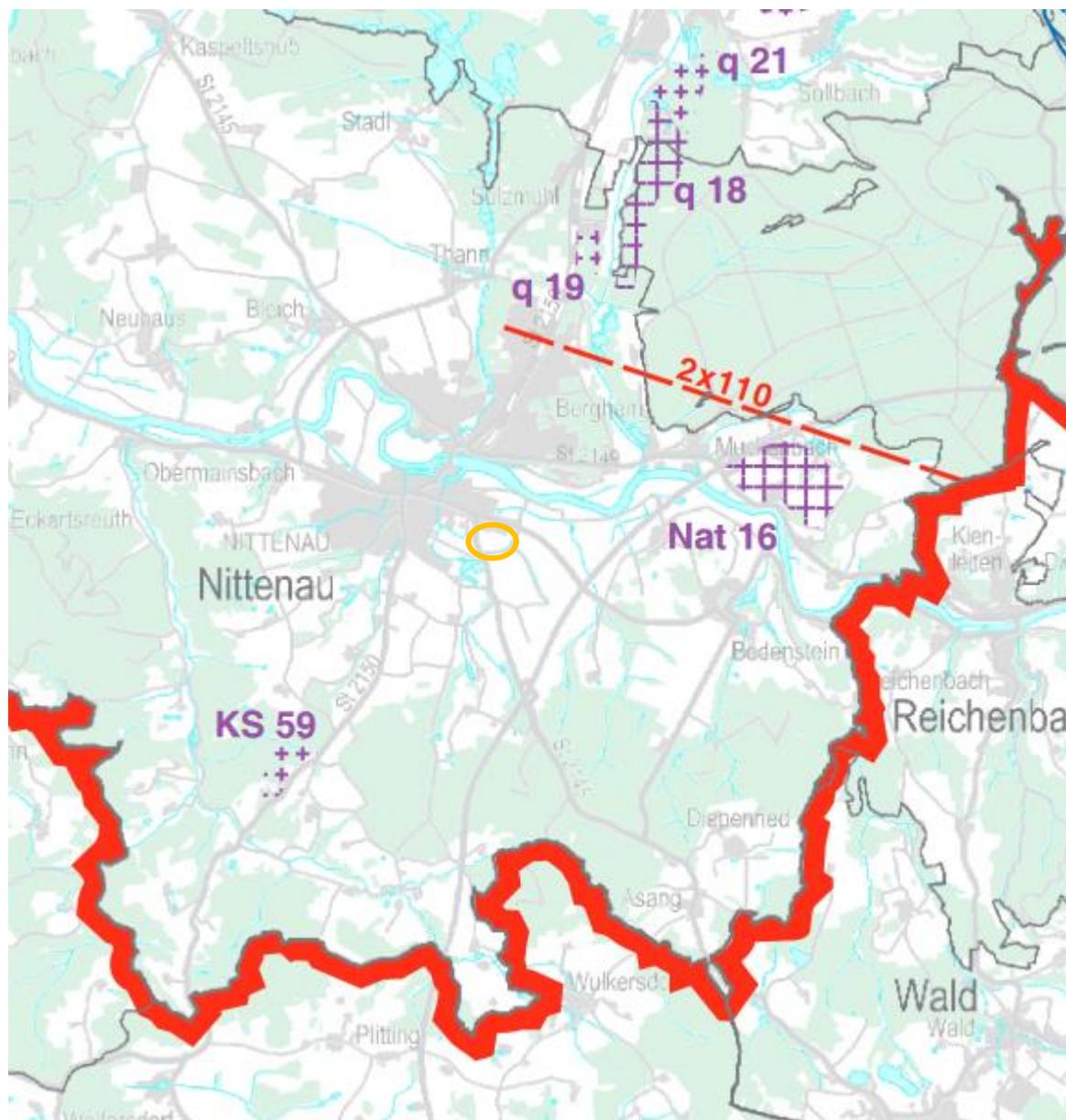


Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

landimpuls GmbH

**Planteil: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) - „Wulkersdorfer Straße IV – Sondergebiet „Photovoltaik“ M 1: 1.000**

## Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Stand: 15.12.2009)



### Bodenschätze

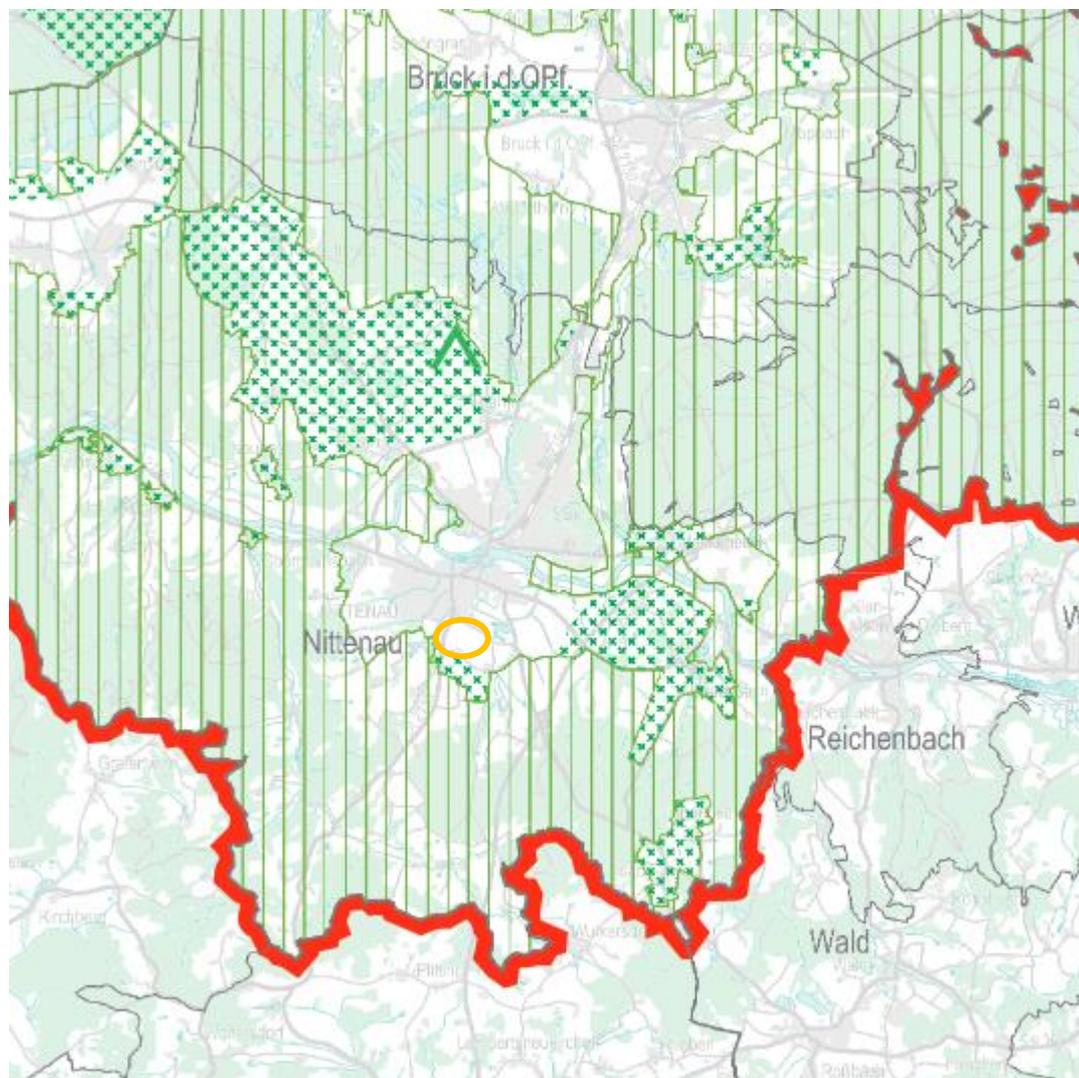


Vorranggebiet mit Kennzeichnung

### Energie

Freileitung (2 x 110 kV) mit Umspannwerk

**Karte 3 Landschaft und Erholung  
(Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Stand: 15.12.2009)**

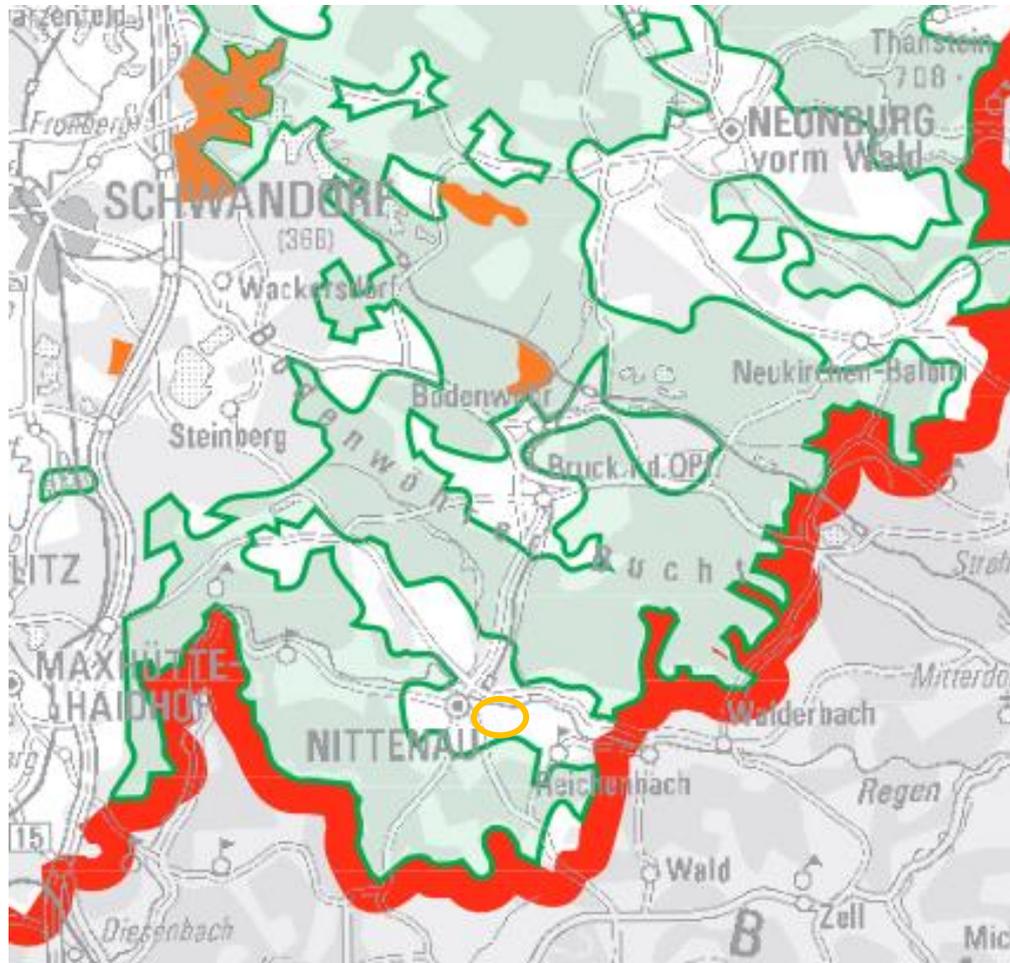


Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Landschaftsschutzgebiet

**Begründungskarte 5: Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz  
(Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Stand: 01.05.2002)**



- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
|  | Naturschutzgebiet   |  | Regionsgrenze |
|  | Großflächiges Landschaftsschutzgebiet<br>bzw. Schutzzone in einem Naturpark |  | Landesgrenze  |