

# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Solarpark Sallach II'

## Sondergebiet Photovoltaik

### Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Niedermurach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

### B. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
Auf dem Grundstück Flurstück 252, Gmkg. Wagnern (4828).  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

**1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB** sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau**  
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen.  
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.  
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1 Grundfläche**  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.  
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m<sup>2</sup> betragen. Die Modulische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,00 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.  
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,50 m.

#### 3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

#### 4. Gestaltung baulicher Anlagen

**4.1 Dachausbildung**  
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

**4.2 Fassaden**  
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

**4.3 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

#### 5. Örtliche Verkehrsflächen

**5.1** Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 10 m zulässig

**5.2** Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

#### 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Die Einzäunung muss im Zeitraum einer Beweidung, gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 wolfabweisend gestaltet werden. Rehdurchschlüpfe sind zulässig.

#### 7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

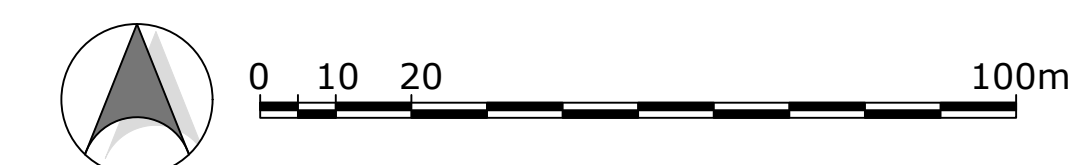
**7.1** Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

**7.2** Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

**7.3** Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig. Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen hat ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

**7.4** Der Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermichtung zu schützen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

**7.5** Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringtiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt. Beim Einsatz von verzinkten Stahlträgern sind bei steinigem, sandigen und flachgründigen Böden der Abriebverlust durch Vorrammen bzw. Vorbohren zu minimieren.



#### 8. Landschaftspflege/Grünordnung

**8.1** Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

- Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- **A1:** Entwicklung einer artenreichen Staudenflur  
Die Fläche zwischen Hecke und den angrenzenden Flächen in den als A1 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und Pestiziden ist ausgeschlossen.
  - **A2-a/A2-b:** Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung  
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer 2-reihigen (A2-a), bzw. abschnittsweise mit einer 3-reihigen (A2-b), freiwachsenden Hecke aus standortheimischen und gebietseigenen Sträuchern zu versehen.

**Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den verwendeten Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, bis zu 7 Jahre vor Verbiss zu schützen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.**

**8.2 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen / CEF-Maßnahmen**  
**Vermeidungsmaßnahmen:**

Die Baumaßnahmen sind entweder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang September und Ende Februar oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergämungsmaßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
- Lückige Einsaat mit standortspezifischen und gebietseigenen Saatgutmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50% der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten; Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70% der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
  - Der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden, Pestiziden, sowie die mechanische Unkrautbekämpfung ist ausgeschlossen.
  - Keine Mahd, keine Bodenarbeiten, kein Befahren während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August
  - Erhaltung der Blühfläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuanfaat nach der Brutzeit der Feldlerche).

**8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage**  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine extensive Beweidung (max. 0,7 GVE/ha) zulässig.  
Der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

#### 8.4. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut aus dem Ursprungsgebiet UG 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) aus dem Produktionsraum 5 (Südost- und ostdeutsches Bergland) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

#### 9. Immissionsschutz

**9.1** Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendenschutzmaßnahme erhöht werden.

**9.2** Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde Niedermurach vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.  
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

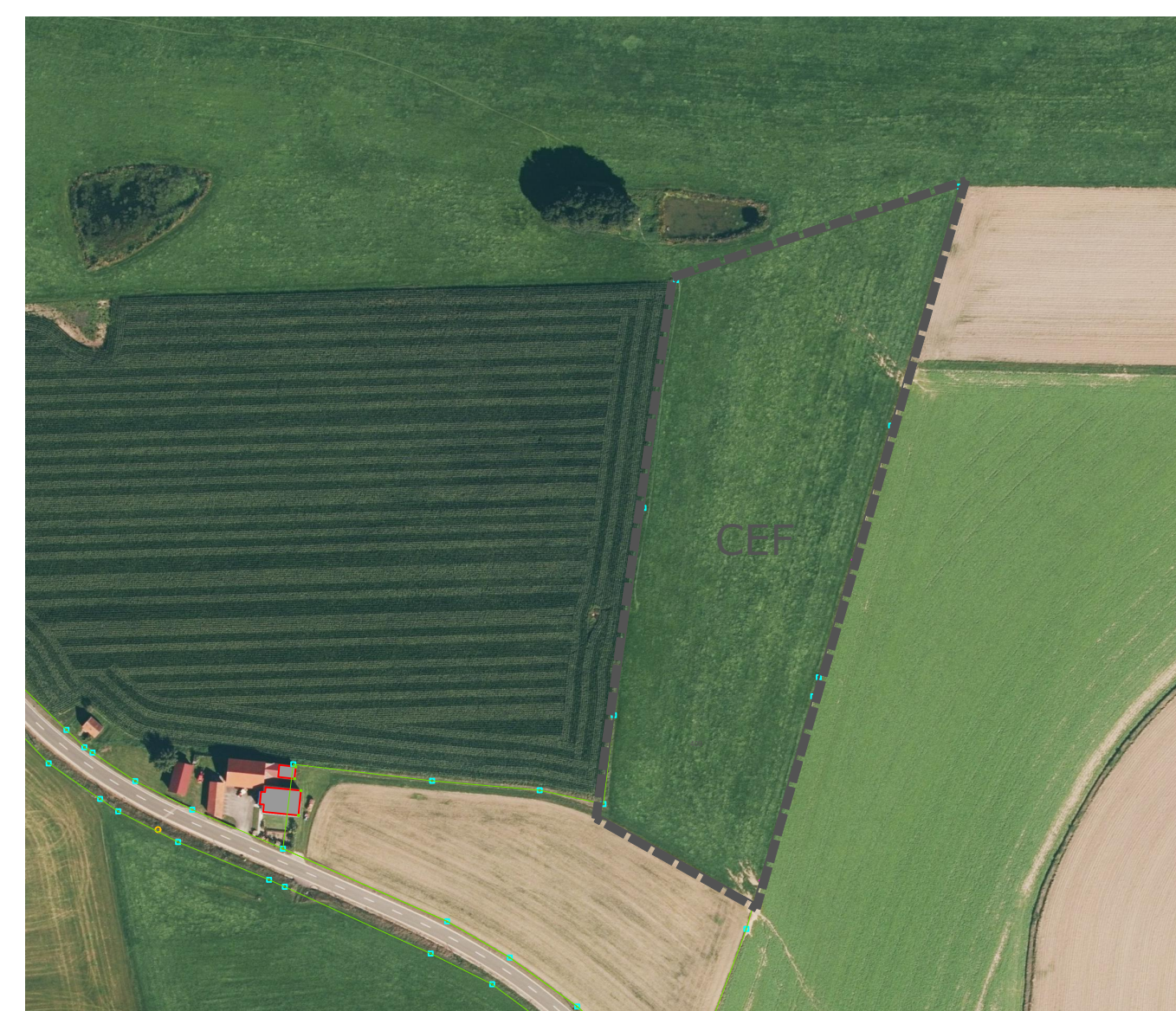
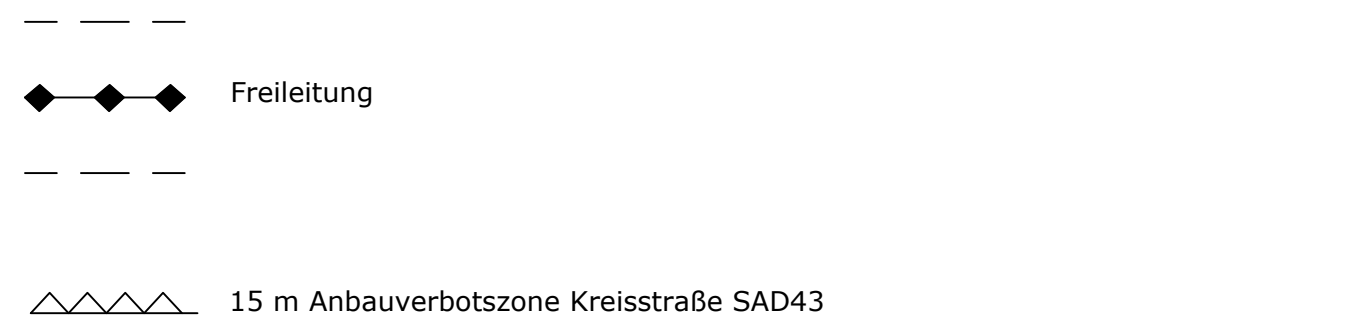
**9.3.** Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Falls eine Beleuchtung im Zuge von Wartungsarbeiten nötig ist, so darf diese nur punktuell auf den Boden wirken und muss zeitlich auf die Dauer der Wartung beschränkt werden.

#### 10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

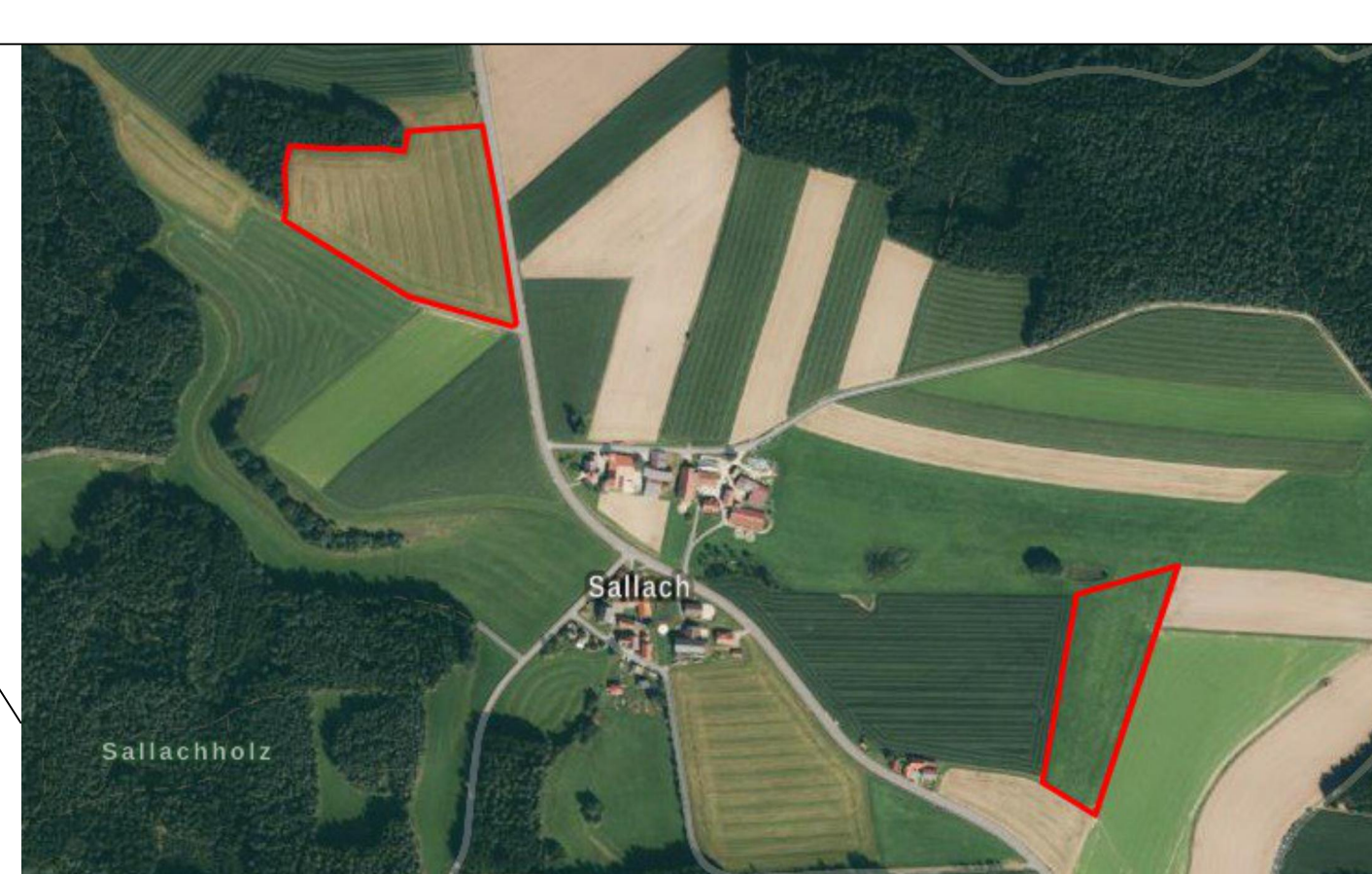
- 10.1** Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 10.2** Vorhaben- und Erschließungsplan  
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Bodenschutz**  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insb. DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch §12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenentmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)
- Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
- Flächen, die nicht in Anspruch genommen werden, dürfen auch nicht befahren werden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien, sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerung von Oberboden- und ggf. Unterbodenmiete für Vegetationszwecke für über 3 Monaten ist nach Ausbau mit tiefwurzelnden und winterharten Pflanzen zu begrünen.
- Die an der Anlage anliegenden Zufahrten und Wege zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf zu keiner Zeit eingeschränkt werden.



Lage CEF-Maßnahme: Flurstück Nr. 409 (TF), Gmkg. Wagnern (4828)



Lage PV-Anlage (links) und CEF-Maßnahme (rechts) ohne Maßstab

#### D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Niedermurach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Niedermurach, den .....

.....

1. Bürgermeister Martin Prey

.....

7. Ausgefertigt

Niedermurach, den .....

.....

1. Bürgermeister Martin Prey

**8.** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Niedermurach, den .....

.....

1. Bürgermeister Martin Prey

.....

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

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

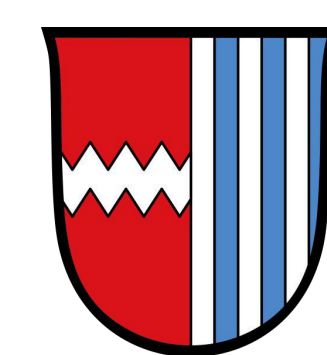
## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

### "Solarpark Sallach II"

## Gemeinde Niedermurach

Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach  
Landkreis Schwandorf



Vorentwurf: 24.07.2024  
Entwurf: 26.11.2024  
Endfassung: