



A. Planzeichnung M 1 : 2.000

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage Trag'

Sondergebiet Agri-Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Eschenbach i. d. Opf. 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 Agri-Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" dienen der Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Ertragsnutzung (Flächenbewirtschaftung).
In den Sondergebieten ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen, von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie von Nebenanlagen, insbesondere zur Erzeugung, Fortleitung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe elektrischer Energie wie Transformatoren, Speicher und Energiezentralen (Gebäude), sowie Wege und Einfriedungen zulässig. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgelegt.
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Größe des jeweiligen Sondergebietes.
Zur Bestimmung der Grundfläche der Photovoltaikanlagen ist die senkrechte Projektion der Photovoltaikmodule auf die Geländeoberfläche maßgebend, bei schwenkbaren Modulen parallel zur Geländeoberfläche.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikanlage einschließlich Trägestruktur, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 5,95 m. Der Mindestabstand zwischen Modulunterkante und Geländeoberkante beträgt 0,50 m.

Die maximale Modulhöhe zwischen Mast Nr. 23 und Mast Nr. 24 innerhalb der Baubeschränkungszone beträgt 430,61 m ü. NN.
Die maximale Modulhöhe zwischen Mast Nr. 24 und Mast Nr. 25 wurde in Feldern berechnet, diese betragen:

Feld	Max. Modulhöhe
1	434,17 m ü. NN
2	432,17 m ü. NN
3	430,67 m ü. NN
4	429,67 m ü. NN
5	428,47 m ü. NN
6	427,67 m ü. NN

Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Nebenanlagen, beträgt 3,00 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen (wie z. B. Trafostationen, Batteriespeicher) auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bei Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Dachausbildung
Für alle Nebenanlagen werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen 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 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich 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 8 m zulässig.
- 5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Einfriedung ist - mindestens für die Dauer einer Beweidung - wolfsicher zu gestalten, wobei - sofern möglich - die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 20 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

7. Boden-/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. 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 maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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

- 7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
- 7.4 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

- 8.1 Die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB notwendigen Ausgleichsflächen befinden sich in den Sondergebieten. Insgesamt werden 43.449 m² Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Lage der Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Folgende Maßnahme ist auf den Flächen durchzuführen:

A1 Entwicklung von Blühstreifen

Herstellung:
In den Pufferbereichen zum Waldrand (5 m breit) sowie entlang der Bodenverankerung der Modulreihen (1,80 m breit) sind Blühstreifen zu entwickeln. Dazu wird eine mehrjährige Blümmischung aus heimischen Arten lüdig und mit geringer Saatstärke eingesetzt.
Etwa die Hälfte der Blühstreifen ist einmal jährlich entweder im Zeitraum zwischen 1.-30. März oder ab frühestens August mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (z. B. Balkenmäher) zu mähen. Die einzelnen Abschnitte wechseln jährlich. Das Mahdgut ist abzufahren.
Der Einsatz von Düngern oder Pesticiden ist unzulässig.

8.2 Verwendung von Regio-Saatgut

Bei Ansaat von Grünlandflächen ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu verwenden.

9. Artenschutz

- 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
av1: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps mittels ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Bändern von ca. 1-2 m Länge und einem Abstand von ca. 25 m zueinander notwendig.
av2: Es ist ein 5 m breiter Pufferstreifen zum Waldrand einzuhalten, welcher weder bebaut und befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden darf. Zum Schutz während der Bauarbeiten ist ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen, bis die geplante Einfriedung errichtet wird.
av3: Auf Nachtbaustellen ist in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
av4: Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen.
- 10.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zulässig.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Anbauverbotszone Staatsstraße (20 m)
- 110 kV-Freileitung Baubeschränkungszone (22-25 m)
- Landschaftsschutzgebiet

Textliche Hinweise:

1. Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer rein landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die konkrete Rückbaupflichtung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.
2. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
3. Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
4. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenmoleküle befinden. Bei Erarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
5. Eventuell in den Grundstücken vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktionalität zu erhalten. Sollten diese im Rahmen der Maßnahme beschädigt werden, sind die Drainagen wiederherzustellen.
6. Hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszonen der 110 kV-Freileitung bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
7. Die maximale Aufwuchshöhe von Gehölzen innerhalb der Baubeschränkungszonen der 110 kV-Freileitung ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterselle fallen können.
8. Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu vermeiden. Vorgenannte Elemente dürfen nicht mit den Masten der 110-kV Freileitung verbunden werden.
9. Im Falle von Arbeiten und im Störungsfall der Anlagen der Bayernwerk AG müssen störende Module für den Zeitraum von Arbeiten, teilweise oder komplett (je nach Bedarf), unter den Leitersellen durch den Eigentümer der PV-Anlage auf seine Kosten zurückgebaut werden. Die Zufahrt zum Arbeitsbereich ist zu gewährleisten. Alternativ kann hierfür ein Wartungsweg entlang der Leitungssache vorgesehen werden.
10. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten der 110 kV-Freileitung müssen jederzeit auch mit Lkw, Mobilkran und schweren Baumaschinen gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt (Mindestbreite 5 m) und ausreichenden Kurvenradien vorzusehen.
11. Etwaige Immissionen aus dem benachbarten US-Truppenübungsplatz Grafenwöhr sind entschädigungslos zu dulden.
12. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Bei einem variierenden Azimut der Modulfläche zwischen 90° Ost und 270° West kann eine Beeinträchtigung durch Blendwirkung laut Fachgutachten ausgeschlossen werden. Von diesen Werten darf nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine Blendwirkung weiter ausgeschlossen ist.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage dennoch eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Dimensionierung und Form der Abschirmung sind auf Grundlage eines Blendschutzgutachtens festzulegen. Diese kann in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür laut dem im Gutachten vorgegebenen notwendigen Maße am Ort der Blendchutzmaßnahme erhöht werden.

13. Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
14. Es sind CEF-Maßnahmen zum Ausgleich der betroffenen Felderchenreviere gemäß des beiliegenden CEF-Konzeptes erforderlich. Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wahren.

D. Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Eschenbach i. d. Opf. hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Eschenbach i. d. Opf. hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Eschenbach i. d. Opf., den

1. Bürgermeister Marcus Gradl

7. Ausgefertigt

Stadt Eschenbach i. d. Opf., den

1. Bürgermeister Marcus Gradl

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.

Stadt Eschenbach i. d. Opf., den

1. Bürgermeister Marcus Gradl

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

- E. Begründung (siehe Textteil)
- F. Umweltbericht (siehe Textteil)

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaik
Trag"

Stadt Eschenbach in der Oberpfalz

Marienplatz 42, 92676 Eschenbach i. d. Opf.
Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Vorentwurf: 30.03.2023
Entwurf: 26.06.2025
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de