

Begründung

(gemäß § 2a BauGB)

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Solarpark Eslarn II“

VORENTWURF



Markt Eslarn

Marktplatz 1, 92693 Eslarn

Erstellt durch:

Greenvest Greenvest Solar GmbH
Solar Münchner Straße 15a
82319 Starnberg

Starnberg, 05.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	4
1.1. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	4
2. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN.....	4
2.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
2.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	5
2.3. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).....	5
2.4. Flächennutzungsplan.....	5
3. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	6
3.1. Lage des Baugebietes und Geltungsbereich	6
3.2. Kartengrundlage	7
3.3. Nutzungen im Plangebiet.....	7
3.4. Schutzgebiete und –objekte	8
3.4.1. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.....	8
3.4.2. Landschaftsschutzgebiet.....	8
4. PLANINHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1. Planung	10
4.2. Beschreibung Sondergebiet für Photovoltaikanlagen	11
4.3. Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Sondergebietes	12
4.4. Gestaltung der Grünflächen außerhalb des Sondergebietes.....	13
4.5. Flächenbilanz.....	13
5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	13
5.1. Art der baulichen Nutzung	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2.1. Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).....	13
5.2.2. Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO).....	13
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	14
5.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	14
5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
5.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
5.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
5.8. Einfriedungen.....	15

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES	16
6.1. Natur- und Artenschutz.....	16
6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung	16
6.3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	17
6.3.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
6.4. Vermessung.....	17
6.5. Geltungsbereich.....	18
6.6. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	18
6.7. Durchführungsvertrag	18
7. QUELLENVERZEICHNIS.....	19

1. Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Dem Markt Eslarn liegt der Wunsch vor, einen Solarpark in der Gemarkung Eslarn zu realisieren.

Die geplante Fläche umfasst ca. 3,4 ha und liegt auf den Flurstücken 1591 und 1591/1, Gemarkung Eslarn, Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab. Die Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Acker und als intensives Grünland genutzt. Es handelt sich dabei um landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet. Mit der geplanten Anlage können ca. 2.964.000 kWh Strom pro Jahr erzeugt, was etwa 926 Drei-Personen-Haushalte versorgt (Basis Ertragsberechnung Strommix Deutschland 2013 lt. Umweltbundesamt).

Ein Netzverknüpfungspunkt wurde durch das Bayernwerk Netz in Büchelberg in einer Entfernung von ca. 2 km zugewiesen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage hergestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 und 3 BauGB unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grünordnung enthalten. Die Anlage dient der regenerativen Erzeugung von Strom und damit wird gleichzeitig der Verbrauch fossiler Energieträger reduziert.

Der Markt Eslarn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Solarpark Eslarn II“ gefasst und am 21.01.2020 bekannt gegeben.

Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahrensverlauf zwischen dem Vorhabenträger der Anlage, der Greenvest Solar GmbH, Münchner Straße 15a, 82319 Starnberg und dem Markt Eslarn geschlossen.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Planzeichnung, Satzung und Begründung, sowie der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Als Grundlage des Bauleitplanverfahrens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

2. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen

2.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (Bay BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

2.2. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde 2013 neu aufgestellt und zuletzt mit der Teilfortschreibung 2019 ergänzt.

„Zu 6.2.1 (B): Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windkraft, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Nach dem Bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ sollen bis 2021 die Anteile der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern auf über 50 v.H. gesteigert werden. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen.“ (LEP 2013)

2.3. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Berücksichtigung findet der Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord in der jüngsten Fassung (23. Änderung) vom 01.04.2014 (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord).

Die Karte 3 „Landschaft und Erholung“ weist ein Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Vorhabens aus (senkrechte grüne Schraffur). Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet liegt weiter entfernt (grüne x-Schraffur).

Über dies hinaus gibt es keine weiteren Restriktionen aus dem Regionalplan.

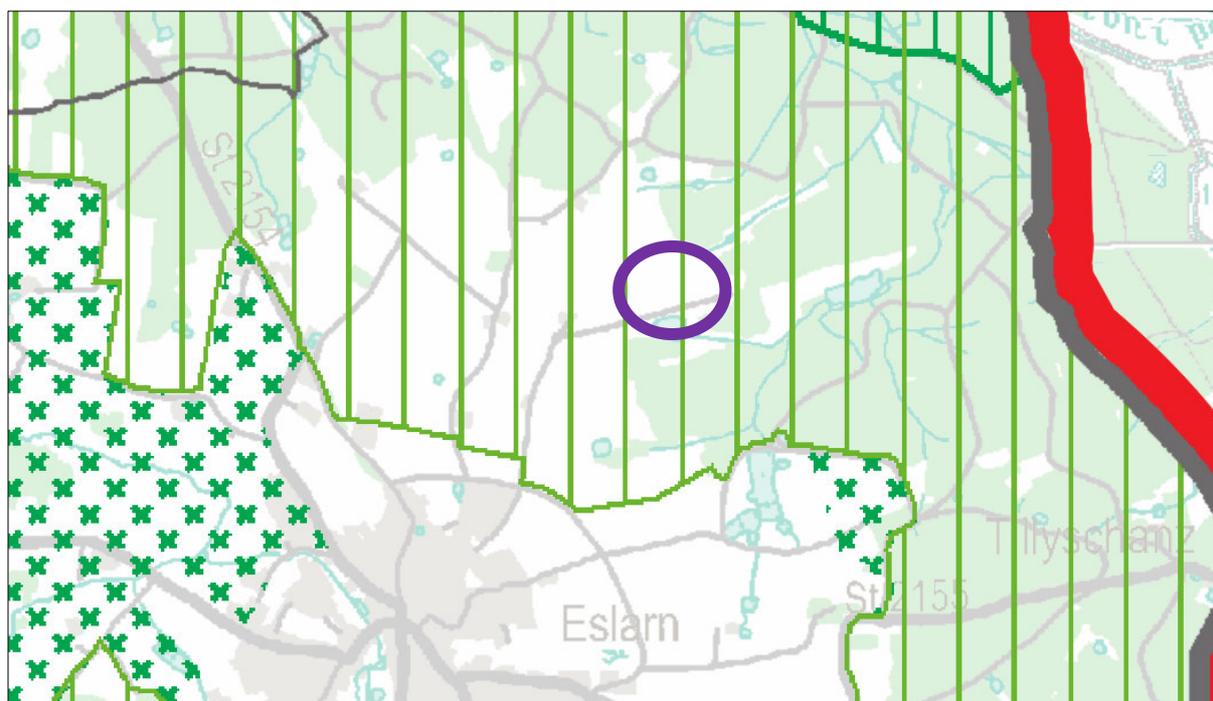


Abbildung 1: Auszug Regionalplan (Regionaler Planungsverband), Karte 3 Landschaft und Erholung (Vorhabengebiet lila)

2.4. Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 weist auf den Flurstücken 1591 und 1591/1, Gemarkung Eslarn Fläche für Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan soll parallel zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan hin zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik geändert werden. Es handelt sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.



Abbildung 2: Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, Greenvest Solar GmbH 2020

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Biotopnummer BIO 020 entspricht dem Biotopkomplex Nr. 6441-1025, die Biotopnummer 019 entspricht dem Biotopkomplex Nr. 6441-1026.

Für die benachbarte Solaranlage wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 2013 geändert. Bei der Fläche handelte es sich vorher auch um eine Fläche für die Landwirtschaft.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

3.1. Lage des Baugebietes und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt nordöstlich des Marks Eslarn in ca. 1,5 km Entfernung zur Landesgrenze. In ca. 300 m Entfernung liegt eine weitere Photovoltaikfreiflächenanlage (Bebauungsplan „Solarpark Eslarn“).

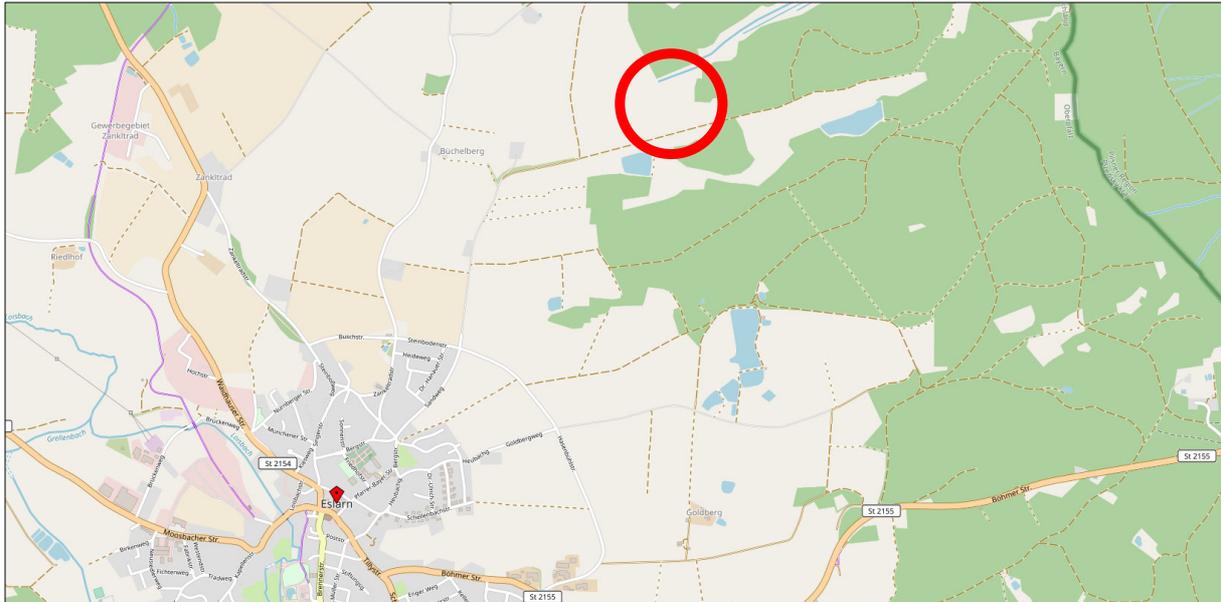


Abbildung 3: Lageplan des Vorhabengebietes (OpenStreetMap 2020)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Ortsteil Büchelberg des Markt Eslarn und umfasst die Flurstücke 1591 und 1591/1 der Gemarkung Eslarn, Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab.

Die Flurstücke sind über eine asphaltierte Straße im Süden erschlossen. Im Osten grenzt eine Biotopfläche aus Feuchtgrünland mit Gehölzen an das Vorhabengebiet. Im Norden und Westen sind großflächige landwirtschaftliche Strukturen in Form von Grünland und Acker vorhanden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 3,4 ha.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Grundstücken umgrenzt:

- im Süden durch das Grundstück Flur-Nrn. 1558/1 (Straße)
- im Westen durch das Grundstück Flur-Nr. 1592 (Grünland und Acker)
- im Osten durch die Grundstücke Flur-Nrn. 1590/1 und 1589 (Grasweg)
- im Norden durch das Grundstück Flur-Nrn. 1587 (Grünland)

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Planzeichnung.

3.2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die örtliche Vermessung durch das Vermessungsbüro VTAS GmbH & Co KG vom 25.02.2020.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplanes mit Stand vom 26.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

3.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zum Teil als Acker genutzt. Der weitere (größere) Anteil ist als intensives Grünland bewirtschaftet. Im Süden schließt die Fläche direkt an einen asphaltierten Weg, der in Richtung der Grenze zu Tschechien führt.

Der Böschungsbereich entlang der Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Straßenbegleitgrün ausgeprägt. In diesem Streifen wachsen 3 Hänge-Birken (*Betula pendula*) mittleren Alters als Baumreihe.

Im Osten liegt der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopkomplex „Mager-Nasswiesenkomplex am Waldrand östlich von Büchelberg“. Es handelt sich um die Typen artenreiches Extensivgrünland, Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe und Borstgrasrasen. Für den Teilbereich direkt an den Acker angrenzend ist eine zu starke Düngung als Beeinträchtigung des Biotops beschrieben.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“.

3.4. Schutzgebiete und –objekte

3.4.1. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Name	Hauptbiotoptyp	Nummer
Biotopkomplex		6441-1025
Mager- und Nasswiesenkomplex östlich Büchelberg	Artenreiches Extensivgrünland / 6510 (60 %)	6441-1025-001
Mager- und Nasswiesenkomplex östlich Büchelberg	Borstgrasrasen / 6230 (100 %)	6441-1025-002
Mager- und Nasswiesenkomplex östlich Büchelberg	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / kein LRT (30 %)	6441-1025-003
Mager- und Nasswiesenkomplex östlich Büchelberg	Pfeifengraswiesen / 6410 (80 %)	6441-1025-003
Biotopkomplex		6441-1026
Mager-Nasswiesenkomplex am Waldrand östlich von Büchelberg	Artenreiches Extensivgrünland / 6510 (80 %)	6441-1026-001
Mager-Nasswiesenkomplex am Waldrand östlich von Büchelberg	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (50 %)	6441-1026-002
Mager-Nasswiesenkomplex am Waldrand östlich von Büchelberg	Borstgrasrasen / 6230 (50 %)	6441-1026-003
Mager-Nasswiesenkomplex am Waldrand östlich von Büchelberg	Artenreiches Extensivgrünland / kein LRT (80 %)	6441-1026-004
Mager-Nasswiesenkomplex am Waldrand östlich von Büchelberg	Artenreiches Extensivgrünland / kein LRT (30 %)	6441-1026-005

3.4.2. Landschaftsschutzgebiet

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“ (Nr. LSG-BAY-16). Das LSG betrifft Teilgebiete der Naturräume Oberpfälzisches Hügelland, Vorderer Oberpfälzer Wald und Hinterer Oberpfälzer Wald in der kreisfreien Stadt Weiden i.d.Opf. und in den Landkreisen Neustadt a.d. Waldnaab und Tirschenreuth. Es umfasst eine Fläche von 44189,15 ha.

Gemäß dem LfU Bayern, Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (2014) ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in einem Landschaftsschutzgebiet nicht kategorisch auszuschließen: „Sieht die entsprechende Verordnung kein Verbot der Aufstellung von Bauleitplänen mit der Folge der baulichen Inanspruchnahme dieser Flächen vor, kann die Gemeinde für das entsprechende Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen.“

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Erlaubnis eine Photovoltaikfreiflächenanlage im benannten Landschaftsschutzgebiet zu erstellen, beim Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab beantragt.

Für detailliertere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

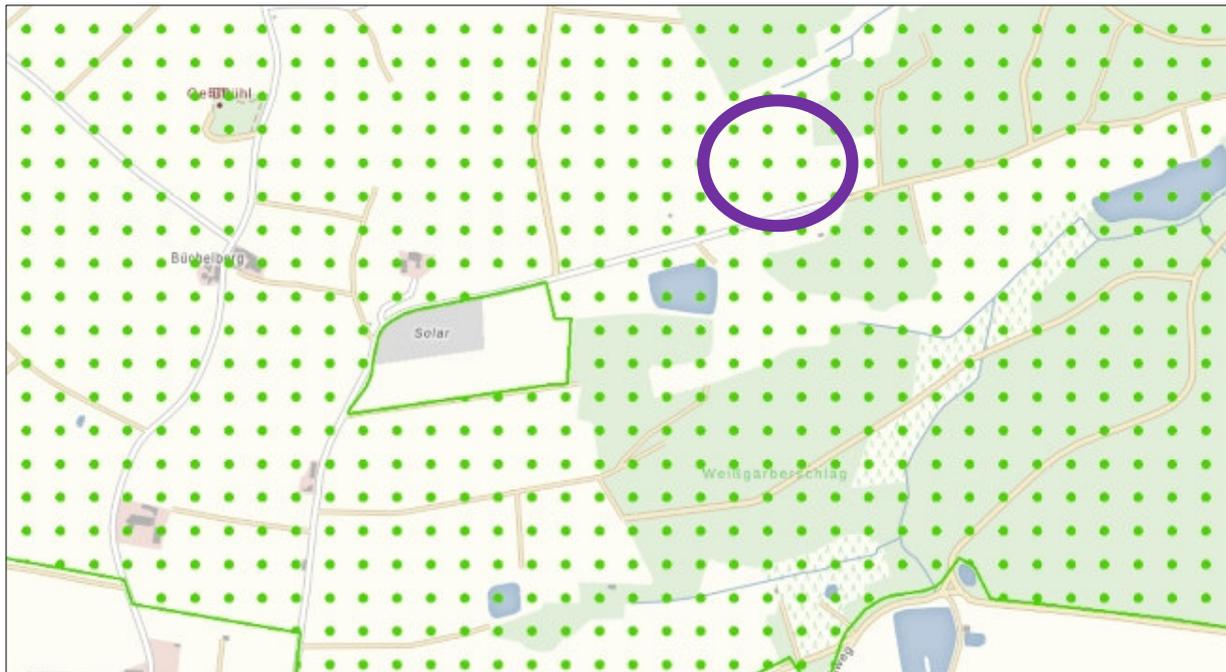


Abbildung 4: Abbildung der räumlichen Lage des Vorhabengebietes zum bestehenden Solarpark innerhalb des LSG (BayernAtlas), (Vorhabengebiet = lila, LSG = grün gepunktet), das Projektgebiet der vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlage wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet heraus genommen

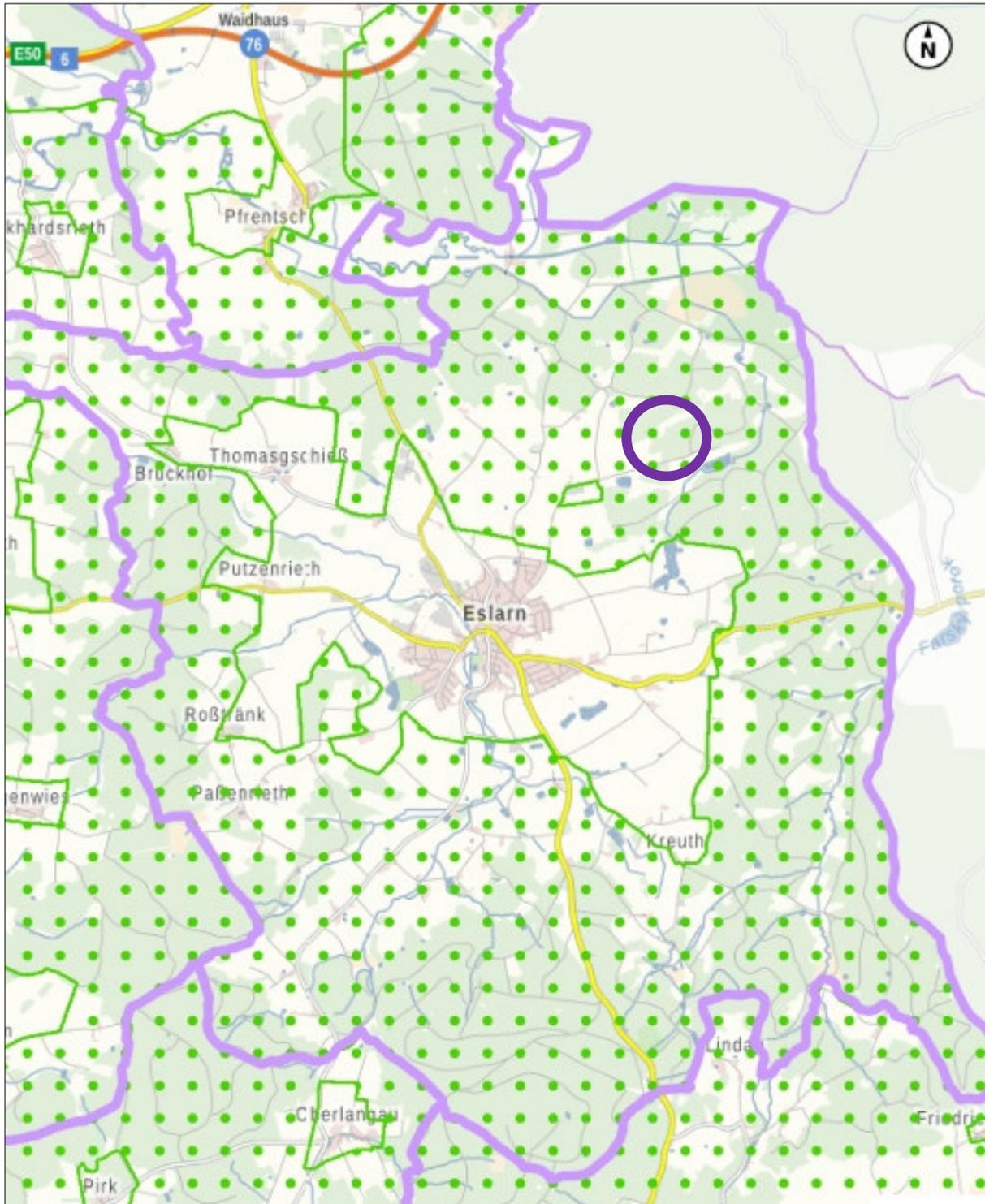


Abbildung 5: Abbildung der Ausdehnung des LSG im Marktgemeindegebiet Eslarn (BayernAtlas), (Vorhabensgebiet = lila, Grenze Gemeindegebiet = violett, LSG = grün gepunktet)

4. Planinhalt des Bebauungsplanes

4.1. Planung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1591 und 1591/1 der Gemarkung Eslarn mit einer Größe von ca. 3,4 ha. Der geplanten Flächennutzung entsprechend wird die Art der baulichen

Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sondergebiet für Photovoltaikanlagen festgesetzt. Des Weiteren werden Grünflächen festgesetzt, auf welchen die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden.

4.2. Beschreibung Sondergebiet für Photovoltaikanlagen

Zum Betrieb der Anlage werden aufgrund der Größe voraussichtlich drei Trafogebäude bzw. Übergabestationen mit einer Grundfläche von je 9 qm erforderlich, diese werden als eigenständige Gebäude auf einem einfachen Fundament errichtet. Die maximale Wandhöhe der Nebengebäude beträgt 4,50 m über dem natürlich bestehenden Gelände. Von dort wird der Strom ins öffentliche Netz eingespeist.

Auf dem Sondergebiet für Photovoltaikanlagen werden die Modulreihen angeordnet. Die Unterkonstruktion, auf der die einzelnen Solarmodule befestigt sind, ist nach Süden geneigt, um die Energie der Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen. Die Aufständigung der Anlage erfolgt durch Modulstützen (verzinkte Stahlprofile), die ähnlich wie bei Straßenleitplanken in den Boden gerammt werden und so die Versiegelung auf ein Minimum reduzieren. Es sind keine Fundamente erforderlich. Zudem werden folgende Angaben zu den Modulreihen getroffen:

- der maximale Flurabstand der Solarmoduloberkante beträgt 3,80 m ü. OK Gelände
- der Abstand der Solarmodulunterkante beträgt mindestens 0,50 m ü. OK Gelände

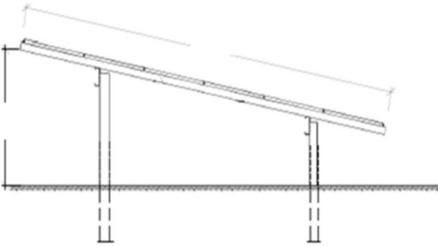


Abbildung 6: Detailzeichnungen Rammung ohne Maßstab

Die elektrische Verbindung zwischen den Modulen erfolgt über Kabelverbindungen in Kabelkanälen in der Unterkonstruktion. Die Verbindung der Modulreihen untereinander und mit den Wechselrichtern erfolgt über im Erdreich verlegte Kabel. Hierzu werden Kabelgräben angelegt (Tiefe ca. 0,60 – 0,80 m). In die Kabelgräben wird eine Sandschicht (Leitungszone, Höhe ca. 0,10 m) eingebracht.

Zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz muss der in den Modulen produzierte Gleichstrom über Wechselrichter in Wechselstrom gewandelt werden. Dieses erfolgt durch String-Wechselrichter, die an der Unterkonstruktion montiert werden. Die Ableitung des erzeugten Stroms erfolgt über eine unterirdisch verlegte Leitung. Der Einspeisepunkt in eine Mittelspannungsleitung wird mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt. Ein Netzverknüpfungspunkt wurde durch das Bayernwerk Netz in Büchelberg in einer Entfernung von ca. 2 km zugewiesen. Der Verlauf der Leitungstrasse zum Einspeisepunkt und die Übergabestation sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Bei der Anlage handelt es sich um einen elektrischen Raum, der von unbefugten nicht betreten werden darf. Eine Einzäunung der Anlage ist daher aus versicherungstechnischen Gründen notwendig. Die Einfriedungen durch Zäune sind auf eine max. Höhe von 2,00 m (gemessen

ab Geländeoberkante, incl. Übersteigschutz) beschränkt. Vorgesehen ist ein Drahtgeflechtzaun aus Maschendraht, Knotengeflecht oder Stabmattenzaun mit einem Übersteigschutz. Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören muss die Zaununterkante einen Abstand von mind. 0,15 m über dem Gelände aufweisen.

Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Wegenetz. Es sind zwei Zufahrtsbereiche auf die Fläche vorgesehen.

Die Bauzeit für eine Anlage dieser Größenordnung beträgt ca. 8 Wochen. Nach der Errichtung der Anlage ist jährlich einmal eine technische Wartung notwendig.

Während des Betriebes der Anlage fallen weder Abfälle noch Abwässer an. Die Errichtung der Anlage ist auf eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren ausgelegt. Nach Ende der Nutzungsdauer erfolgt der rückstandslose Rückbau der Photovoltaikanlage durch den Betreiber.

4.3. Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Sondergebietes

Durch den Bau einer Photovoltaikfreiflächenanlage wird im Vorhabengebiet lediglich ca. 2 % der Fläche für Nebenanlagen (Trafo-/ Übergabestationen) versiegelt. Die Modulflächen werden nicht als Versiegelung angesehen. Es handelt sich vielmehr um eine Überschirmung des Bodens. Auf den überschilderten Flächen kommt es zu einer positiven Änderung der Wasserversorgung des Bodens und des Mikroklimas (mehr indirektes Licht und mehr Feuchtigkeit). Eine Bodenumlagerung ist zur Herstellung einer Photovoltaikanlage auf diesem Standort durch die ebene Topografie des Geländes nicht erforderlich. Eine flächige Bodenverdichtung, die das Maß der bestehenden Verdichtung durch die regelmäßige und intensive Bewirtschaftung als Acker und Grünland hervorruft wird nicht vorgenommen. Es ist keine Grundwasserabsenkung vorgesehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird flächig erfolgen. Der Boden ist in der aktuellen Ausprägung fähig den Niederschlag zu versickern. Da es zu keinen flächigen Versiegelungen auf der Fläche in Folge der Bebauung mit einer Photovoltaikfreiflächenanlage kommt, wird der Boden auch künftig fähig sein, das Niederschlagswasser unverändert aufnehmen zu können. Durch die Photovoltaikfreiflächenanlage wird das Niederschlagswasser nicht verschmutzt.

Auf der gesamten Fläche (d.h. unter den Solarmodulen sowie in den Bereichen zwischen den Reihen und im Randbereich) wird der Acker bzw. das Intensivgrünland hin zu extensivem Grünland entwickelt. Dies erfolgt durch Ansaat und durch angepasstes Pflegeregime. Auch eine Schafbeweidung ist möglich. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, es findet keine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden mehr statt. Die Fläche wird ein- bis zweimal jährlich gemäht. Über die 30-jährige Nutzung als Solarpark wird sich somit ein wertvoller Magerstandort entwickeln. Der Boden kann sich in dem Zeitraum der Überstellung regenerieren und Erosion wird verhindert. Diese Verbesserung wirkt sich auch positiv auf den Grundwasserhaushalt insgesamt und auf den Bestand der umliegenden Biotope aus, denn auch dort werden folglich keine Einschwemmungen von Düngemittel aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen. In dem eingezäunten (Bodenabstand ca. 0,15 m) und nur selten von Menschen betretenen Raum finden Insekten, Bodenbrüter und Kleinsäugetiere ein Refugium, in dem sie sich ungestört entwickeln können.

Es kommt hinsichtlich Ökologie und Naturschutz zu einer deutlichen Aufwertung, wenngleich die Fläche über einen Zeitraum von mind. 30 Jahren visuell technisch überprägt sein wird.

Unter den Modulen und in den Reihenzwischenräumen kann die anschließende extensive Nutzung zu einem deutlich positiven Effekt auf die Artenvielfalt führen.

4.4. Gestaltung der Grünflächen außerhalb des Sondergebietes

Um die gesamte Photovoltaikfreifläche herum wird zur naturschutzfachlichen Aufwertung eine standortgerechte Hecke angelegt und entwickelt. Die Heckenpflanzung erfolgt auf einer Breite von 5,0 m. Im südlichen Bereich ist eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 9,0 m vorgesehen. Im Osten und damit dem Anschluss an die geschützten Biotope wird eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 15,0 m entwickelt. Hierdurch wird auch der visuelle Eingriff gemindert. Es werden ausschließlich standortgerechte Pflanzen autochthoner Herkunft verwendet. Durch die Eingrünung wird zum einen die Einsehbarkeit der Anlage reduziert. Zudem bildet eine neue Hecke auch einen neuen Lebensraum für viele Tiere.

In Folge der Umwandlung Acker in Grünland, der Heckenpflanzung und einer extensiven Bewirtschaftung wird ein strukturreicher, vielseitiger Lebensraum entwickelt und langfristig geschützt.

4.5. Flächenbilanz

Sondergebiet für Photovoltaikanlagen	28.272 qm
Private Grünfläche	5.882 qm
Geltungsbereich gesamt	34.154 qm

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sondergebiet für Photovoltaikanlagen nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einrichtungen für die Solarenergienutzung durch Photovoltaik, welche der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen sowie die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, zulässig.

Die Festsetzung ergibt sich aus baurechtlichen Gründen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Es sind drei Gebäude (Trafo- /Übergabestation) mit einer Grundfläche von ca. 9 qm zulässig.

5.2.2. Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Zudem werden folgende Angaben zu den Modulreihen getroffen:

- der maximale Flurabstand der Solarmoduloberkante beträgt 3,80 m ü. OK Gelände

- der Abstand der Solarmodulunterkante beträgt mindestens 0,50 m ü. OK Gelände
- die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) der Trafo-/Übergabestationen beträgt 4,50 m ü. OK Gelände

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als äußere Abgrenzung der Photovoltaikaufständerungsfläche festgesetzt.

Somit ist sichergestellt, dass für die Detailplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist.

5.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiet ist die Einrichtung von 3 Traföhäuschen /Übergabestationen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Nutzungen der baulichen Nebenanlagen, die nicht mit der Solarenergienutzung durch Photovoltaik in Verbindung stehen, sind auf dem vorgesehenen Gelände nicht gestattet.

5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zuwegung zu der SO-Fläche erfolgt über die vorhandene Erschließung. Es sind zwei Zufahrtbereiche auf die Fläche vorgesehen. Die Zufahrtbereiche (Ein- und Ausfahrt) auf das Grundstück sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Vorhabenfläche ist über eine asphaltierte Straße ohne nähere Bezeichnung erschlossen.

Die Erschließungs- und Verkehrsflächen wurden festgesetzt zur Erreichbarkeit der Sondergebietsfläche und zur Sicherstellung der Wartung und Pflege der Anlage.

5.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Grünflächen festgesetzt.

Auf diesen Flächen werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt.

5.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung einer Hecke (M2)

Innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 1591 und 1591/1, Gemarkung Eslarn werden in gesamt 5.882 qm als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Pflanzungen festgesetzt. Die Heckenpflanzung erfolgt auf einer Breite von 5,0 m. Im südlichen Bereich ist eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 9,0 m vorgesehen. Im Osten und damit dem Anschluss an die geschützten Biotope wird eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 15,0 m entwickelt.

Ziel ist es 75 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Durch die Eingrünung wird die Einsehbarkeit der technischen Anlage reduziert und eine Blendung vermieden. Die Heckenpflanzung findet außerhalb des Zaunes statt. Eine formgeschnittene Hecke ist nicht zulässig. Unterbrechungen sollen nicht länger als 6 m sein.

Entlang des schmalen Streifens werden ausschließlich Sträucher als 3-reihige Hecke in einem Raster von 1,5 x 1,5 m gepflanzt. Im südlichen und westlichen Bereich wird die Fläche mit Gehölzen im Raster 1,5 x 2,5 m bepflanzt.

Der Abstand der Pflanzung zu den Feldwegen muss mindestens 0,5 m betragen. Gehölze höher als 2 m benötigen einen Abstand von 2 m zum nächsten Flurstück, niedrigere Gehölze 0,5 m. Nicht bepflanzte Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Es erfolgt eine Ansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut bzw. durch angepasstes Pflegeregime. Aufkommende Neophyten werden auf der Fläche frühzeitig bekämpft.

Es sind einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste (Qualität: Str., 2xv., 60 – 100) zu pflanzen. Zur Vermeidung der Verschattung der Anlage können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden.

Im Bereich der Pflanzstreifen sind zwei Zufahrten mit einer Länge von bis zu 6 m zulässig.

Für die Heckenpflanzung werden die folgenden Gehölze verwendet:

- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Cornus sanguinea* Blut-Hartriegel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus padus* Trauben-Kirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* Roter Holunder
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Salix viminalis* Korb-Weide
- *Sorbus aucuparia* Mehlbeere, Eberesche
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

Die Maßnahme M2 kann gem. „Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt) als Kompensation herangezogen werden.

Die Kompensationsmaßnahme ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,00 m (gemessen ab Geländeoberkante, incl. Übersteigschutz) zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als Übersteigschutz ist zulässig. Zwischen dem Boden und der Zaununterkante ist ein Abstand von ca. 0,15 m einzuhalten.

Bei der Anlage handelt sich um einen elektrischen Raum, der von unbefugten nicht betreten werden darf. Eine Einzäunung der Anlage ist daher aus versicherungstechnischen Gründen notwendig.

Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören muss die Zaununterkante einen Abstand von mind. 0,15 m über dem Gelände aufweisen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Hinweise des Bebauungsplanes

6.1. Natur- und Artenschutz

6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung

Biotopentwicklung im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage (M1)

Die Flächen, die für den Solarpark vorgesehen werden derzeit ackerbaulich bzw. als intensives Grünland genutzt. Künftig wird auf der Fläche des Sondergebietes (Flurstücke 1591 und 1591/1, Gemarkung Eslarn) im Umfang von 28.272 qm extensives Grünland entwickelt. Auf dem ackerbaulich genutzten Flächenanteil erfolgt eine Ansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut. Auf dem Flächenanteil der als intensives Grünland bewirtschaftet wird, erfolgt die Extensivierung durch ein angepasstes Pflegeregime. Um die Artenvielfalt und die Ausbildung geeigneter Habitats im Plangebiet zu fördern, sind die Flächen ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Bei Bedarf ist ein weiterer Mähgang möglich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es werden keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel aufgebracht. Randbereiche oder Zwischenflächen, auf denen keine Module stehen, können von der regelmäßigen Pflege ausgenommen werden. Eine nachhaltige Schädigung sensibler Pflanzenarten durch übermäßiges Überfahren der Flächen ist zu vermeiden. Das Befahren der Flächen ist nur zu Pflege- und Wartungsgängen erlaubt.

Die hier vorliegende landwirtschaftliche Nutzfläche wird in Folge der Überstellung mit einem Solarpark seinen naturschutzfachlichen Wert deutlich steigern. Die Fläche wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen, es findet keine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden mehr statt (Bodenschutz und Grundwasserschutz). Die Fläche wird ein- bis zweimal jährlich gemäht und wird damit weiterhin extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Diese Verbesserung wirkt sich auf den Grundwasserhaushalt insgesamt und auf den Bestand der umliegenden Biotop aus.

In dem eingezäunten (der Bodenabstand wird in der weiteren Planung mit bis zu 15 cm berücksichtigt) und nur selten von Menschen betretenen Raum finden Insekten, Amphibien, Bodenbrüter und Kleinsäugetiere ein Refugium in dem sie sich ungestört entwickeln können.

Über die bis zu 30-jährige Nutzung als Solarpark wird sich somit ein wertvoller Magerstandort entwickeln. Der Boden kann sich in dem Zeitraum der Überstellung regenerieren und Erosion wird verhindert.

Bauzeitenregelung

Um eine Zerstörung der Feldlerchen-Gelege während der Bauzeit zu verhindern wird eine Bauzeitenregelung getroffen. Die Bauzeit beschränkt sich auf August bis Anfang März. Vor Baubeginn ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Brutaktivität von bodenbrütenden Vogelarten auf den Flächen stattfindet.

Sofern der Baubeginn in die Brutsaison hinein verschoben werden muss, kann frühzeitig eine Vergrämung auf der Fläche stattfinden. Dies wird durch das Aufstellen von Flutterbändern erreicht. Die Fläche kann damit vor Brutbeginn und vor der Ansiedlung der Feldlerchen als Bruthabitat entwertet werden.

6.3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Anlage von Lerchenfenstern

Als Ersatz für die entfallenden Reviere von Feldlerchen werden 2 neue Lerchenfenster im räumlichen Zusammenhang angelegt und dauerhaft bereitgestellt.

Für die Herstellung der Lerchenfenster genügt eine Fläche von je ca. 20 m² auf Ackerfläche, die von der Aussaat ausgespart wird (durch anheben der Sämaschine). Die Lerchenfenster sollen innerhalb des bewirtschafteten Ackers liegen, ohne direkten Anschluss zu Fahrgassen. Der Abstand zum Feldrand sollte 25 m betragen, der Abstand zu vertikalen Strukturen wie Gehölzen, Gebäuden und Strommasten sollte mind. 50 m betragen. Die Lerchenfenster können in Raps, Mais und Getreidefeldern angelegt werden. Sie sind am effektivsten im Wintergetreide.

Die Fenster können nach der Aussaat wie der Rest der Ackerfläche bewirtschaftet werden. Das bedeutet auch, dass die Lerchenfenster, wie der Rest der Feldfrüchte mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden können.

Die Fenster und 10 m rund herum nicht striegeln, damit die Gelege nicht zerstört werden. Die Lerchen legen ihre Bodennester gern in der Nähe der Fenster an. Sie nutzen die Fenster dann als Landebahnen, um von dort zum Nestversteck zu gelangen.

Die Maßnahmenfläche (Ackerschlag) wird im weiteren Verfahren präzisiert. Es handelt sich um eine externe Maßnahme.

6.3.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand des Leitfadens für Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU, 2003) und dem „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Der Eingriff findet lediglich auf Ackerflächen und intensivem Grünland statt, welche aufgrund ihrer Wertigkeiten in der Kategorie I einzuordnen sind.

Es werden eingriffsmindernde Maßnahmen innerhalb des Solarparks (Entwicklung von extensivem Grünland) sowie in den Randbereichen (Entwicklung einer Hecke) vorgesehen.

Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche und dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage liegt der Kompensationsfaktor im Regelfall bei 0,2. Eingriffsminimierende Maßnahmen die hier sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage zum Tragen kommen verringern den Kompensationsfaktor auf 0,1.

Zur Bilanzierung des Eingriffs wird die Fläche des künftigen Sondergebietes für Photovoltaik mit einem Umfang von 28.272 qm herangezogen. In Multiplikation mit dem Kompensationsfaktor von 0,1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis im Umfang von 2.827 qm.

Mit der festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2) im Umfang von insgesamt 5.882 qm kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung. Die Umnutzung des Standorts kommt insgesamt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung.

6.4. Vermessung

Als Kartengrundlage dient die örtliche Vermessung durch das Vermessungsbüro VTAS GmbH

& Co KG vom 25.02.2020. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplanes mit Stand vom 26.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

6.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 1591 und 1591/1 der Gemarkung Eslarn in der Marktgemeinde Eslarn mit einer Gesamtfläche von 34.154 qm. Das Sondergebiet für Photovoltaikanlagen beträgt 28.272 qm, die private Grünfläche beträgt 5.882 qm.

6.6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

6.7. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Eslarn II“ zwischen dem Vorhabenträger der Photovoltaikanlage, Greenvest Solar GmbH, Münchner Straße 15a, 82319 Starnberg und dem Markt Eslarn wird vor Satzungsbeschluss geschlossen und unterzeichnet. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

7. Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2009): Rundschreiben, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, vom 19.11.2009, München

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01. September 2013, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD (2014): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Planungsregion 6 (RP) Stand 01.04.2014, Neustadt a.d. Waldnaab

GESETZE/ RICHTLINIEN/ VERORDNUNGEN/ NORMEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAY BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

VERORDNUNG ÜBER DEN „NATURPARK NÖRDLICHER OBERPFÄLZER WALD“ vom 02. September 1997, Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 01.10.1997 bis 31.01.2006