

**Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„SO Solarpark Unterbruck“**



**Textliche Festsetzungen**

**Planfassung vom 27.09.2016**

**Vorhabenträger:**



**NEW – Neue Energien West eG**

Pechhofer Straße 18, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/92 40 5-0 – Fax. 09641/92 40 5-19

**Verfasser:**



**ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO**

**DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES**

PECHHOFFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR  
TEL. 09641/925141 – FAX. 09641/925142

**Grünordnung:**

**Susanne Ullmann**

Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin  
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain  
Tel. 09642/930-225

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 3 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 3. Art der baulichen Nutzung          | 4 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung          | 4 |
| 5. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen | 4 |
| 6. Stellplätze                        | 4 |
| 7. Folgenutzung                       | 4 |
| 8. Einfriedungen                      | 5 |
| 9. Auffüllungen und Abgrabungen       | 5 |
| 10. Werbeanlagen                      | 5 |
| 11. Ausgleichsmaßnahmen               | 5 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 12. Bodendenkmäler | 8 |
|--------------------|---|

### **D) Hinweise**

- |   |   |
|---|---|
| 13. Schutz des Mutterbodens               | 8 |
| 14. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen | 8 |
| 15. Immissionsschutz                      | 9 |

### **E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 10**

## **A) Präambel**

### **1. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Kastl beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 V v. 31.08.2015 I 1474 (Nr. 35) und Artikel 6 G v. 20.10.2015 I 1722 (Nr. 40)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gebiet für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie als Photovoltaik Freiflächenanlage“
----	---

### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 –19 BauNVO)

#### Festgesetzt wird:

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, max. 0,3

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 3,0 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

### 5. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind blendarme Solarmodule bis zu einer Bauhöhe von 3,00 m einschließlich Unterkonstruktion sowie dazugehöriger Betriebsgebäude.

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

Bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone) ist auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten. Es sind in diesem Fall andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden.“

Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb der Anlage benötigt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

### 6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind einzig in wasserdurchlässiger, geschotterter Ausführung zulässig.

### 7. Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb eines halben Jahres ab dem Zeitpunkt der Stilllegung der PV-Anlage ist der komplette Rückbau und die Entsorgung der Anlage mit all Ihren ober- wie unterirdischen Teilen vorzunehmen.

Die Fläche ist wieder in den ursprünglich vorhandenen Zustand zu bringen und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die Verpflichtung zum Ausgleich erlischt mit abgeschlossenem Rückbau der Anlage, bzw. Beendigung des Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen können zu diesem Zeitpunkt wieder entfernt werden.

## 8. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Einfriedung der Anlage ist mit Industriezaun (Stabgitter) in den Farben Grün oder Grau und dem Geländeverlauf folgend herzustellen.

Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig. Zwischen Gelände und Zaun ist ein durchgängiger Freiraum von 15 - 25 cm einzuhalten.

Die zulässige max. Höhe der Einfriedung beträgt 2,40 m, gemessen ab Geländeoberkante.

## 9. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.

## 10. Werbeanlagen (örtliche Bauvorschrift)

Werbeanlagen sind nur als Info-Tafeln in unbeleuchteter Ausführung zulässig.

Die zulässige Größe wird auf max. 8 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die zulässige Höhe der Werbeanlage wird auf max. 5 m festgesetzt.

## 11. Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Grünflächen

Auf den als Grünflächen dargestellten Bereichen erfolgt keinerlei Befestigung. Die nordwestliche Pflanzfläche wird mit 5 heimischen Sträuchern (lt. Pflanzliste) bepflanzt.

### **Pflanzliste Sträucher**

*Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100*

Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Rosa canina - Heckenrose  
Rosa rubiginosa - Apfelrose (nur bei Sortenreinheit)  
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

### Ausgleichsflächen

Der Umweltbericht zeigt die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen auf und legt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflege der Flächen fest. Die Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 6.946 m<sup>2</sup> werden auf Teilflächen der Grundstücke 104, 105, 105/11, 106 in der Gemarkung Unterbruck als Eingrünung durchgeführt.

### STREUOBST (BRACHFLÄCHE ODER GRÜNLANDNUTZUNG)

- Entwicklung von extensiven Grünland oder Brachflächen durch Selbstbegrünung und angepasste Nutzung (östliche Pflanzfläche 5 - 12 m Breite, westliche Pflanzfläche 7,3 - 23 m Breite; siehe Herstellungspflege)
- Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken
- 55 Hochstamm-Obstbäume (Wild- oder Kulturformen), Abstand der Bäume untereinander ca. 10 - 12 m, Abstand von der Gleismitte mind. 13 m und ausreichender Abstand zum Ent-

wässerungsgraben (Pflege); unterschiedliche, regionale Arten und Sorten, Verdunstungsschutz, Verbisschutz, Sicherung gegen Windwurf und Wühlmäuse, an der Bahn nur schwach wüchsige Arten und Sorten

**Kultur-Obstarten** (an der Bahn z.B. M. domestica oder P. domestica s. domestica)  
*Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8*

Malus domestica - Gartenapfel  
Pyrus communis - Gartenbirne  
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge  
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):  
Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel  
Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu  
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge  
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

**Wildobst** (an der Bahn z.B. P. padus, M. sylvestris)  
*Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8*

Prunus avium subsp. avium - Vogel-Kirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster - Wild-Birne  
Malus sylvestris - Wild-Apfel  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

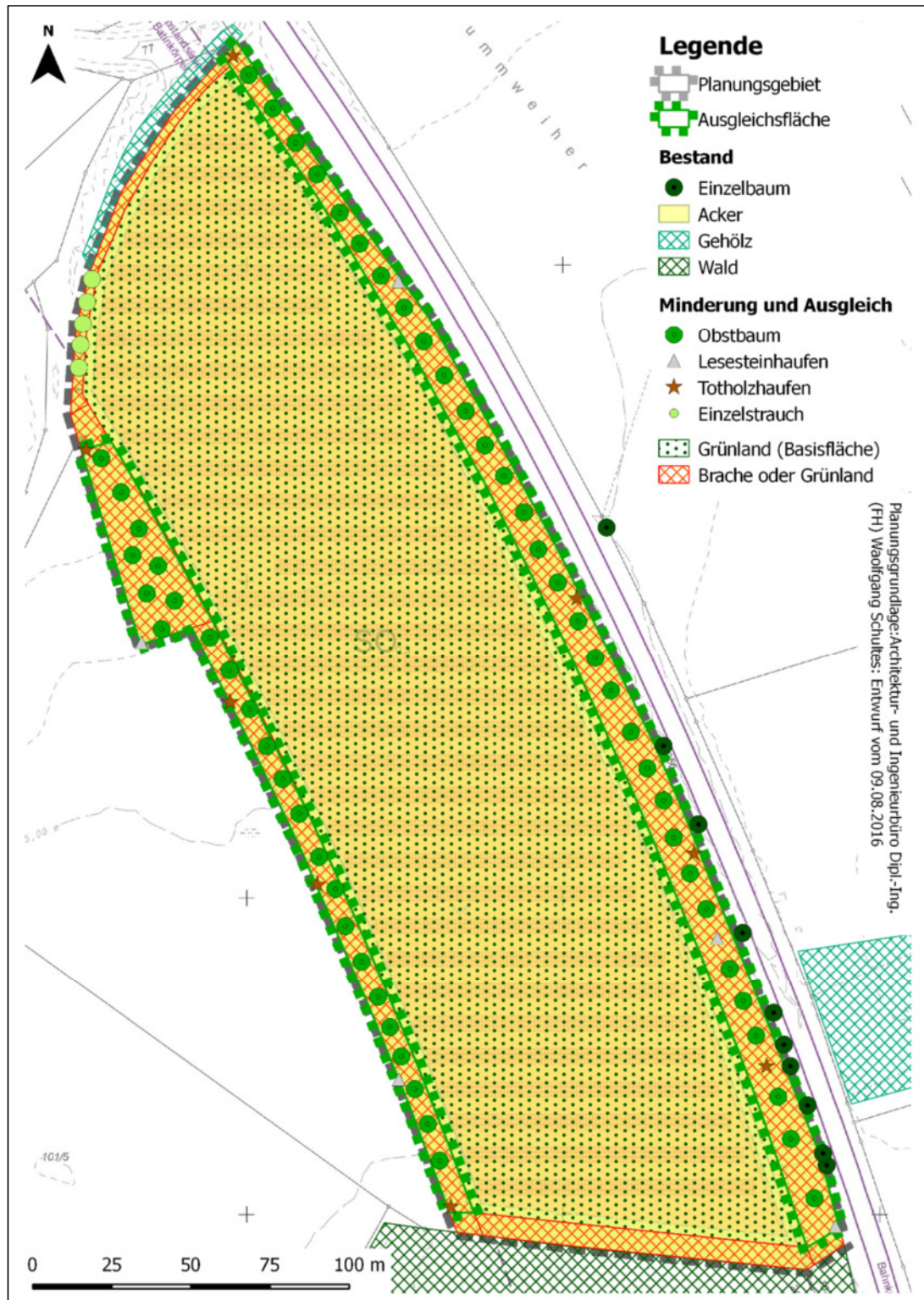


Abbildung: Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen

**Pflege:**

- Ausreichende Bewässerung der Obstbäume in den ersten zwei Jahren
- Fachgerechter Schnitt der Kultur-Obstbäume; Höhe aller Bäume an der Bahn nicht über 10 m
- Ersatz ausgefallener Gehölze
- Extensive Nutzung der Flächen als Grünland oder Brachestreifen (kein Einsatz von chemischen Düngemitteln, Gülle oder Pestiziden)

- Angepasstes Mahdregime als Grünland (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;

Alternativ: Brachfläche Mahd alle 2-3 Jahre oder Entfernung aufkommenden Gehölzaufwuchses

Die Fläche entlang des Waldrands wird als Brachfläche entwickelt (s.o.)

- Graben zur Bahn hin erhalten und Pflege ermöglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Erschließung des Gebietes folgenden Pflanzperiode zu anzulegen.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Artenzusammensetzung und räumliche Anordnung kann in Abstimmung mit der uNB verändert werden. Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 25 Jahren muss von der uNB bestätigt werden. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

Die Standorte der Obstbäume entlang der Bahn dürfen keine Sichtachsen beeinträchtigen und dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsflächen müssen über eine notarielle Grundbucheintragung gesichert werden.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 12. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

## D) Hinweise

### 13. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

### 14. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten beim Landratsamt Tirschenreuth hingewiesen.



## **15. Immissionsschutz**

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Stein-  
schlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2016 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 10.06.2016 hat in der Zeit vom 20.06.2016 bis 21.07.2016 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 10.06.2016 hat in der Zeit vom 20.06.2016 bis 21.07.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2016 bis 19.09.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2016 bis 19.09.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kastl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.

**Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „SO Solarpark Unterbruck“ in der Fassung vom 27.09.2016**

Kastl, den .....

.....  
Gemeinde Kastl  
Etterer, 1. Bürgermeister

(Siegel)