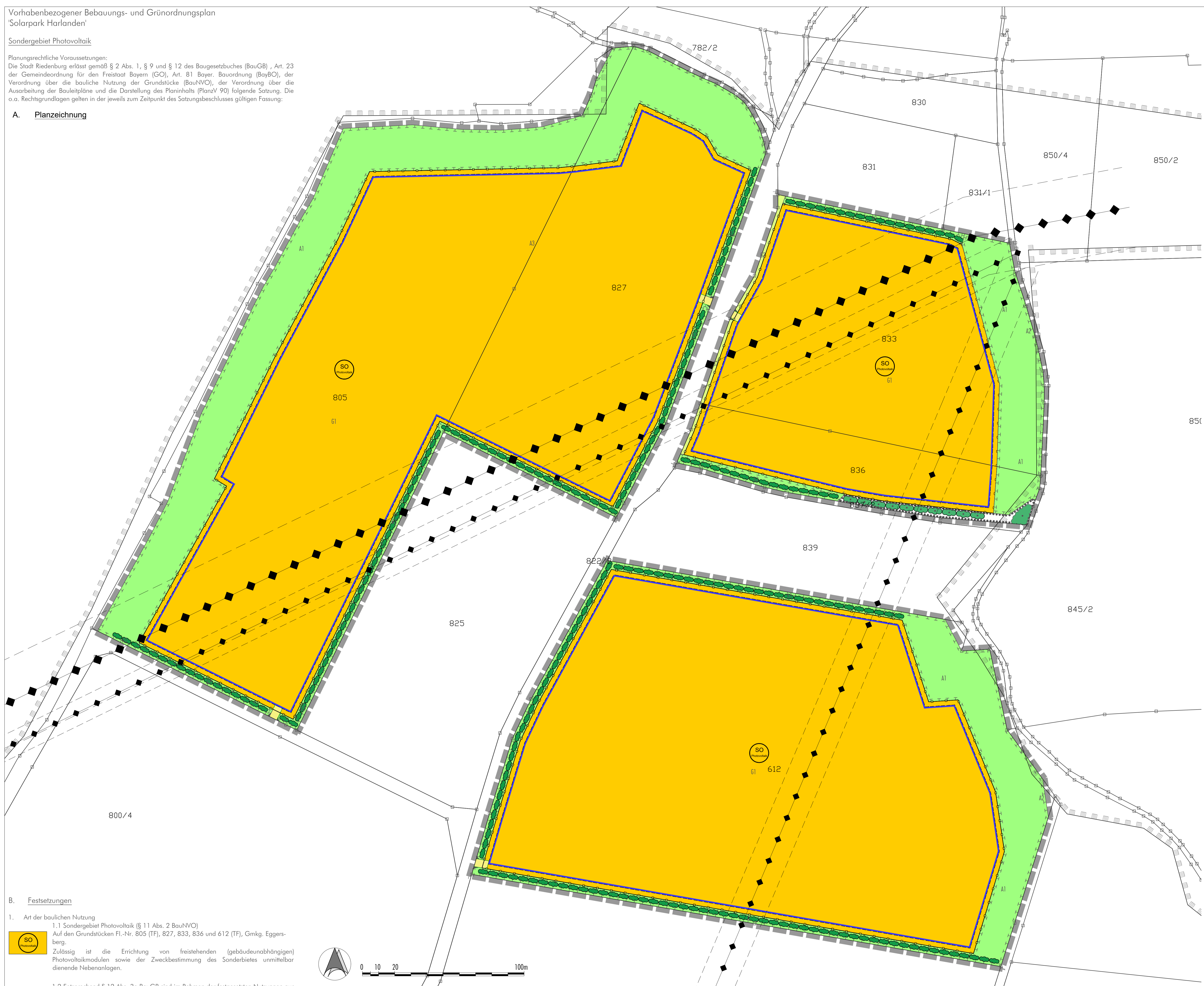


Sondergebiet Photovoltaik

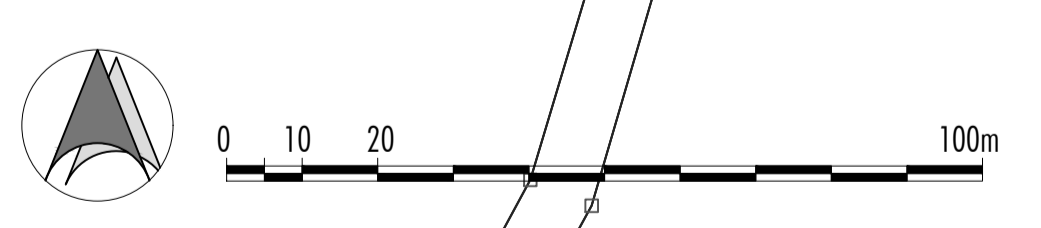
Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Stadt Riedenburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung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

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 805 (TF), 827, 833, 836 und 612 (TF), Gmkg, Eggersberg.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 - Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet; bis 31.12.2055 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.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundfläche
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind sechs Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig. Die Modulfläche sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollen Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.



- Höhe baulicher Anlagen:
Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,50 m.
Max. Wandhöhe für Gebäude 4,00 m
- Baugrenze
Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Gestaltung baulicher Anlagen
 - 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.
 - Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsweg zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- Überwachungseinrichtung gemäß § 4 BDSG
Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.
- Örtliche Verkehrsflächen
 - Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.
Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsräume für die Feuerwehr sind entsprechend der Liste der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. A1MBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A.2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.
 - Einfahrtbereich des SO-Gebiets

- Einfriedungen
Einfriedungen sind als Metallbäume, auch mit Kunststoffummantelung und Überstiegschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 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 15 cm über dem Boden auszuführen.
- Geländeoberfläche/Grundwasserschutz
 - Das natürliche Geländeneiveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Sitzmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
 - Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergeheezufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasengriffelfolien verwendet werden.
 - Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Ausgleichsfläche
Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
 - A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (GS214)
Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 8-10 Jahre.
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischichtig (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschichtig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischichtigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
 - A2: Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren frischer Standorte (K132)
Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 3-5 Jahre.
Die Staudenfluren/Säume werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht.
 - A3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Fertigstellungspflege voraussichtlich 4-6 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 10-15 Jahre.
Die Ränder des Geltungsbereichs sind in den dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.3 genannten Arten zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
 - Gestaltungsmaßnahmen
G1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche innerhalb des Zaunes ist als artenreiches Grünland zu entwickeln (Zielzustand GS212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland). Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen. Die Beweidungsdichte und -dauer ist dem Aufwuchs so anzupassen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Eine Nachmahd ist zulässig. Eine Zufütterung ist nur in Notzeiten erlaubt.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
G2: Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes
Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als G3 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mähgut abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
 - Gehölztauswahl
Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Zulässig ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb. Folgende Pflanzenqualitäten sind zu verwenden:
Laubbäume: verpflanzte Heister, 100 - 125 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm
Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:
Acer pseudoplatanus	Acer platanoides
Betula pendula	Carpinus betulus
Prunus avium	Malus sylvestris
Quercus robur	Prunus padus
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Sorbus occuparia

Sträucher
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera nigra
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Sambucus nigra
Haftelnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Schwarze Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
 - Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Flächen für die Eingrünung ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen
- Immissionsschutz
 - 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. Dimensionierung und Form der Abschirmung sind auf Grundlage eines Blendschutzgutachtens festzulegen. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.
 - 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 Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Hinweise/nachrichtliche Übernahme
Planzeichen:
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Versorgungsleitung 110 kV mit Schutzstreifen
 - Versorgungsleitung 20 kV mit Schutzstreifen
 - Gehölzbestand

textliche Hinweise:
1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alllast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Wiesriedel zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenmerkmalen befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DStGH)
4. Das Belahren der Flächen während und nach der Errichtung der Freiflächen- Photovoltaikanlage sollte - wenn möglich - witterungsangepasst, d. h. nicht bei Nässe erfolgen, um den Boden möglichst wenig zu verdichten, und auf das unbedingt nötige Maß beschränkt werden.
5. Die Fläche für die Baustelleneinrichtung beträgt max. 200 m². Sie muss zu allen angrenzenden Gehölsen einen Abstand von mindestens 10 m haben.
6. Es dürfen keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
7. Sind neue Baustraßen vorübergehend nötig, so sind Schwerlastplatten auf einer Breite von 3 m vorübergehend einzubauen.
8. Bei der Herstellung der Kabelgräben ist Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
9. Es ist eine reflexionsarme Modultechnik zu verwenden.
10. Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsgasse im Gelände.
Hinichtlich der in den angegebene Bestehen Bau- und Bepflanzungs- beschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungen vorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2020 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 20.08.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 07.10.2020 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 20.08.2020 hat in der Zeit vom 03.09.2020 bis 07.10.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 09.02.2021 gebilligten Fassung vom 09.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2021 bis 16.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 09.02.2021 gebilligten Fassung vom 09.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 15.04.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Riedenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.06.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2021 als Satzung beschlossen.
Riedenburg, den
- Ausgefertigt
Riedenburg, den
- Bürgermeister Thomas Zehetbauer
- 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.
Riedenburg, den
- Bürgermeister Thomas Zehetbauer
- Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
- NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Stadt Riedenburg
St.-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg
Landkreis Kelheim

vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 69
"Solarpark
Harlanden"

