

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Solarpark Harlanden"

Sondergebiet Photovoltaik

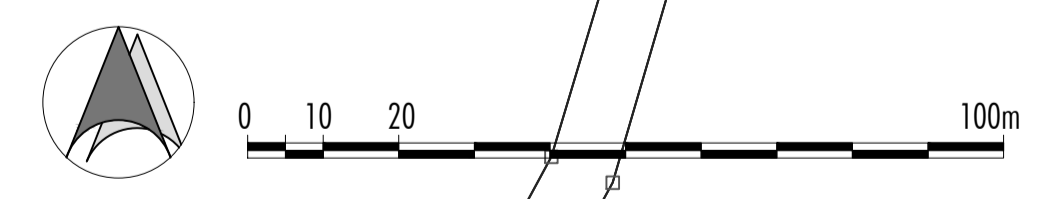
Planungsrechtliche Voraussetzungen:  
Die Stadt Riedenburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 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), Grmk. Eggersberg.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sonderbietes 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 zurückzuversetzen. 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 Vollersteinlegung 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 m<sup>2</sup> zulässig. Die Modulränge sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.
  - Fassaden  
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.



2.2 Höhe baulicher Anlagen:  
Max. Höhe der Module einschl. Tragkonstruktion: 3,50 m.  
Max. Wandhöhe für Gebäude 4,00 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.

4.4 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.

5. Örtliche Verkehrsflächen  
5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.  
Feuerwehrlaufstraßen sowie Aufstell- und Bewegungsfelder für die Feuerwehr sind entsprechend der Liste der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. ABlMBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedungen  
Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz 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.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz  
7.1 Das natürliche Geländeniveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgetragen oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material) entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

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

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. 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 Eichenflößen.  
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
- A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214)  
**Fertigstellungszeitraum voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 8-10 Jahre.**  
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren. Etwas drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. 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.  
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.  
**Fertigstellungszeitraum voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 3-5 Jahre.**  
Die Staudenfluren/Säume werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht.
- Flächeneingrünung mit Heckpflanzung  
**Fertigstellungszeitraum voraussichtlich 4-6 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 10-15 Jahre.**  
Die Ränder des Geltungsbereiches 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.

8.2 Gestaltungsmaßnahmen  
G1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Sondergebietsfläche innerhalb des Zaunes ist als artenreiches Grünland zu entwickeln (Zielzustand G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland). Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren (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 Mahgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Gehölzauswahl  
Für die Heckpflanzungen 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	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Berg-Ahorn	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Corpus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

8.4 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.

8.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

9. 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 Vorhabensträger 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.

10. 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.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

- Planzeichen:
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Versorgungsleitung 110 kV mit Schutzstreifen
  - Versorgungsleitung 20 kV mit Schutzstreifen
  - Gehölzbestand

textliche 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.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt (Wunsiedel) zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenmängel befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
- Das Befahren 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.
- Die Fläche für die Baustelleneinrichtung beträgt max. 200 m<sup>2</sup>. Sie muss zu allen angrenzenden Gehölsen einen Abstand von mindestens 10 m haben.
- 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.
- Sind neue Baustreifen vorübergehend nötig, so sind Schwerlastplatten auf einer Breite von 3 m vorübergehend einzubauen.
- Bei der Herstellung der Kabelgräben ist Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
- Es ist eine reflexionsarme Modultechnik zu verwenden.
- Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungsasse wird keine Gewähr übernommen. Möglichen bestehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsschne im Gelände.  
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.09.2019 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 Stadtrat 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 Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Riedenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Riedenburg, den .....

1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

7. Ausgefertigt

Riedenburg, den .....

1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

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.

Riedenburg, den .....

1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

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

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Plan Nr. 1/2

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

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

Vorentwurf: 20.08.2020  
Entwurf: 09.02.2021  
Entfassung:

