

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Solarpark Harlanden"

Sondergebiet Photovoltaik

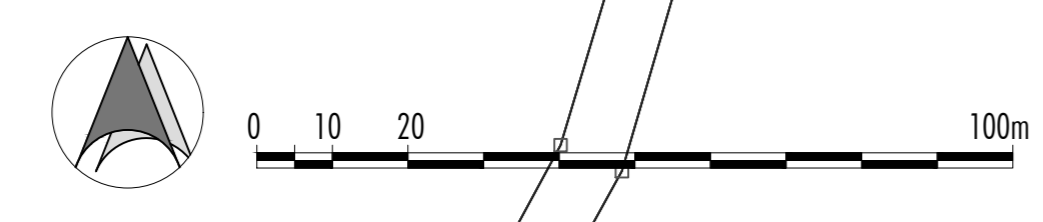
Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Stadt Riedenburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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
1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 805 (TF), 833, 836 und 612 (TF), Gmk, Eggersberg, zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sonderbietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
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.
1.3 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
2.1 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 Pflugesenellen mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig. Die Modulfläche sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.
2.2 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
4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachdeckungen 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.

- Örtliche Verkehrsflächen
5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig
5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets
6. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz 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

- Geländeoberfläche/Grundwasserschutz
7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-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 Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rosenfugenpflaster verwendet werden.
7.3 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
8.1 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 Eichenpflocken.
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214)
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren. 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 anzuvordern.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.
- A2: Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren frischer Standorte (K132)
Die Staudenfluren/Säume werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht.
- A3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
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.
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.
Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze ist 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 Gehölzauswahlliste
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

Sträucher	Spitz-Ahorn
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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 Pflanzungen
9. Immissionsschutz
9.1 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 Blendenschutzgutachtens festzulegen. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendeschutzmaßnahme erhöht werden.
9.2 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.
9.3 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

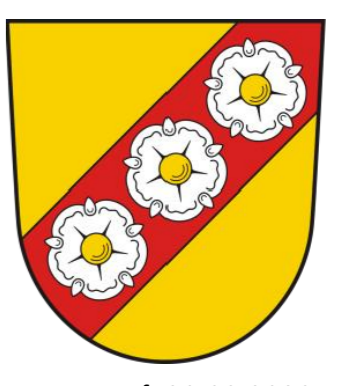
- Hinweise/ nachrichtliche Übernahme
Planzeichen:
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Versorgungsleitung 110 kV
 Versorgungsleitung 20 kV
 Gehölzbestand

- textliche Hinweise:
1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden dem Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Althalt bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Wunsiedel zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenkanäle 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)
4. 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.
5. Die Fläche für die Baustelleneinrichtung beträgt max. 200 m². Sie muss zu allen angrenzenden Gehölen 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.

- Verfahrensvermerke
1. 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.
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 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:
Endfassung: