

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:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 617 und 801 (TF), Gmkg. Eggersberg.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sonderbietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

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 31.12.2059 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m² betragen. Die Modultische sind mit Ramm-, Schraub- oder Bohrfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 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. Als Farbe sind 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 Wechselveranlagen 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.
Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Liste der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AII/MBI 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



5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstegschutz 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 abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sicherer Ausführung (Schotterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasengitterpflaster 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

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)
Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 8-10 Jahre.
- A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Fertigstellungspflege 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 pflanzen 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 Sonstige Maßnahmen

M1

M1: 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 (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 Pesticiden ist ausgeschlossen.
M2: 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. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist ausgeschlossen.

M3: Eingrünung der Anlage mit Kurzumtriebsplantage
Die geplante Anlage ist nach Süden durch die Anlage einer Kurzumtriebsplantage einzugrünen. Die Kurzumtriebsplantage ist vierreihig auszuführen. Die äußeren beiden Reihen sind als Doppelreihe aus einer Mischung aus Weiden und Pappeln mit engen Pflanzabständen (1,0-1,2 m) auszuführen. Diese beiden Reihen sind alle zwei Jahre auf Stock zu setzen, wobei die Bewirtschaftungsjahre der anderen Reihen auszusparen sind, so dass eine dauerhafte Eingrünung gewährleistet ist.

Daran anschließend ist eine weitere Reihe aus Pappeln mit einem erweiterten Pflanzabstand von 1,2 m bis 1,5 m anzulegen. Für diese Reihe ist eine Umrtriebszeit von 8 bis 10 Jahren vorzusehen. Sie wird im Erntejahr gleichzeitig mit der innersten Reihe zurückgeschnitten.

Als innerste Reihe entlang des Zaunes ist eine Reihe aus Pappeln mit einem Pflanzabstand von 1,2 m bis 1,5 m und einem Abstand vom Zaun von 2,5 m anzulegen. Diese Reihe ist in einem 8- bis 10-jährigen Rhythmus zu bewirtschaften.

8.3 Gehölzauswahlhilfe
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
Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

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 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 Blendschutzgutachtens festzulegen. Der Zaun darf auf notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

Bäume 1. Ordnung: Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos

Berg-Ahorn, Sand-Birke, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung: Acer platanoides, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Prunus padus, Pyrus pyrastrer, Sorbus aucuparia

Spitz-Ahorn, Hainbuche, Wild-Apfel, Traubenkirsche, Wildbirne, Vogelbeere

Sträucher: Corylus avellana, Crataegus monogyna, Lonicera nigra, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina, Sambucus nigra

Haßelnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarze Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsr-Rose, Schwarzer Holunder

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den die 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.

10. 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.

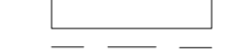
C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Versorgungsleitung 110 kV mit Schutzstreifen



Versorgungsleitung 20 kV mit Schutzstreifen



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 Kelheim zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler 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)
- Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse wird keine Gewähr übernommen. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache 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 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich 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 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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.
- 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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 84 "Erweiterung Solarpark Harlanden"

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



Vorentwurf: 21.03.2024
Entwurf:
Endfassung:

