

Die Gemeinde Riedbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartelgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
6. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei der Eingrünung durch Gehölze zur offenen Feldflur sind nur niedrigwüchsige Sträucher (z.B. Heckenrosen, Schlehe, Liguster u.a.) zulässig, um mögliche Vergärungswirkungen durch die Eingrünung auf Feldvögel, insbesondere Feldlerche, zu vermeiden.
Einrichten von vier jeweils ca. 25 – 50 m² großen Brache-Kleinflächen an mehreren Stellen innerhalb des Solarparks.
Extensive Bewirtschaftung im Sondergebiet ohne Dünger und Pestizide durch temporäre und extensive Beweidung (keine Standweide, keine Zufütterung) mit an die Brutzkylen der Feldlerche angepassten Pflegezeitpunkten bzw. Beweidungsterminen (von Anfang bis Mitte Mai und ab Ende August), alternativ ist eine Mahd mit Mahdgutabfuhr zwischen den Modulreihen zulässig.

Die Planung der FFPVA muss im Sinne des Artenschutzes eine für die Lebensansprüche der Feldlerche entsprechende Gestaltung aufweisen, sodass mit einer Wiederbesiedlung mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden kann.
Zauneidechse
Bauzeitliche Abzäunung zwischen Vorkommensbereich an der B 303 und dem Baugebiet der PV-Anlage (nördlich Grenze der Fl.Nr. 1793 und 1794), damit Zauneidechsen nicht vom Vorkommensbereich in die Baustelle einwandern und dort evtl. überfahren werden.

- 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 17.352 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2
Anlage und Entwicklung einer naturnahen Gehölzstruktur aus kleineren Strauchgruppen (20-30 Stück – Pflanzfläche 50 qm); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedigungen) sind unzulässig.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe bis 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise ‚Auf den Stocksetzen‘ bei Hecken alle 8-15 Jahren, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschchnitt).
- Die Regioaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiete 11 „Süddeutsches Bergland“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

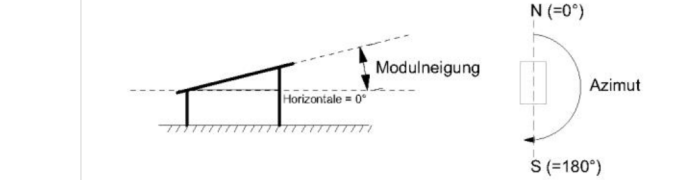
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v., Höhe 80-100
Pfaffenhütchen
Liguster vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana
Schilbere
Hundertrose
Wolliger Schneeball

- 4.3 Freifächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind gem. den Vermeidungsmaßnahmen nach B 4.1 zu pflegen.

- 4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehende Altgrasstreifen zu entwickeln.
- Innerhalb des Sondergebietes sind Unterstände für Weidetiere sind zulässig.
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser an bodenleuchten Stellen ist durch Verwendung von Magnesiumlegierungen bei den Ramm- oder Schraubfundamenten zu vermeiden.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Gestaltung / Anordnung der Modulische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen so zu errichten, dass zwischen Mitte April und Mitte September ein besonnter Streifen von mindestens 2,50 m zwischen der senkrechten Projektion von Unterkannte und Oberkannte zweier benachbarter Modulische entsteht.
- sind auf den Fl.Nr. 1791, 1792, 1793, 1794 und 1785 die Ausrichtung der Module nach Süden mit Azimut 163 ° bei Modulneigung von 15° vorgesehen,
- sind auf den Fl.Nr. 864, 883, 884, 885, 886 und 887 die Ausrichtung der Module nach Süden mit Azimut 180° bei Modulneigung von 15° vorgesehen.



- Die Modulische sind so aufzustellen, dass Niederschläge über die gesamten Kantenlänge des Modulischen abfließen können.
2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
3. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkannte zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkannte von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tiefer im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig.
4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
5. Informationstafeln und Beleuchtung
Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
6. Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtlänge für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur was-

serdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

- D. Hinweise
1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGB einzuhalten; Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten (Altdeponien, Altablagungen) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Halbberge - Staatliches Abfallrecht) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (inst. Staub) sind zu dulden.
6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
7. Meldung Ökoflächenkataster
Sämtliche Ausgleichsflächen sind gemäß Art. 9 S. 4 BayNatsSchG durch die Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.
8. Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere die Bestimmungen des § 62 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.
9. Brandschutz
Vor Baubeginn sind die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes mit Kreisbrandrat abzustimmen und im Brandschutznachweis zu dokumentieren. Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlan nach DIN 14095 mit Leitungsführung zwischen Wechsellichter und Übergabepunkt an das Versorgernetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschildeschild anzubringen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen.
10. Ersatzlebensräume Feldlerche
Wenn sich im 5. Jahr im Vergleich zur Bestandsanzahl von 15 Feldlerchen nur eine teilweise Wiederbesiedlung der Feldlerche im Sondergebiet festgestellt werden, sind auf externen Flächen pro Revier gemäß UMS vom 22.2.2023 folgende Maßnahmenalternativen umzusetzen:
- 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen / Revier bzw. Brutpaar oder
- Blühstreifen auf Acker; Umfang: pro verloren gehendes Revier 5000 m² Fläche oder
- Erweiterter Saatreihenabstand; pro verloren gehendes Revier 1 ha / Revier bzw. Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 1 ha)



Kartelgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Entwurf

Gemeinde Riedbach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Freiflächenphotovoltaikanlage südlich B 303"

maßstab: 1 : 2.000
datum: 04.06.2024
bearbeitet: mw/sd

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 | tel 0911/99357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de