

Die Gemeinde Röttenbach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 58), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mühltetten" Mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich hat zwei Teilbereiche und umfasst folgende Grundstücke: Für Teilbereich SO1 die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1004 und 1015 Gemarkung Mühltetten, für Teilbereich SO2 die Flurnummern 15231 sowie 1521 (die beiden letzten nach vorläufiger Gebietszuweisung), jeweils Gemarkung Mühltetten Gemeinde Röttenbach mit einer Gesamfläche von ca. 7,12 ha.

Der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich SO1 beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 1004 und 1015 Gemarkung Mühltetten und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden vom Grundstück Fl.Nr. 462/13 der Gemarkung Georgensgünd, öffentliche Verkehrsfläche; Fl.Nr. 1003, 1002, 1014 Gemarkung Mühltetten, Wald
- im Osten vom Grundstück 1015/1 Gemarkung Mühltetten, Feldweg
- im Süden vom Grundstück 1004/1 Gemarkung Mühltetten, Feldweg
- im Westen von Fl. Nr. 1000 Gemarkung Mühltetten, Feldweg
Die Gesamtgröße des Geltungsbereich beträgt ca. 2,80 ha.

Der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich SO2 beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 15231/1 und 1521 Gemarkung Mühltetten und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden vom Grundstück Fl.Nr. 1520 der Gemarkung Mühltetten, Wald
- im Osten vom Grundstück Fl.Nr. 1520 der Gemarkung Mühltetten
- im Süden vom privaten Feldweg Fl.-Nr. 1524 und Grundstück Fl.-Nr. 1525 der Gemarkung Mühltetten
- im Westen von Fl.-Nr. 1522 Gemarkung Mühltetten, öffentliche Straßenverkehrsfläche Staatsstraße ST2224
Die Gesamtgröße des Geltungsbereich beträgt ca. 4,34 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mühltetten" der Gemeinde Georgensgünd mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom ____/____/____2022 mit A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planteil für SO1 und SO2,

- B. Planzeichenerklärung,
C. Textliche Festsetzungen von I bis IV und den nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (A. Planteil und B. Planzeichenerklärung) wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

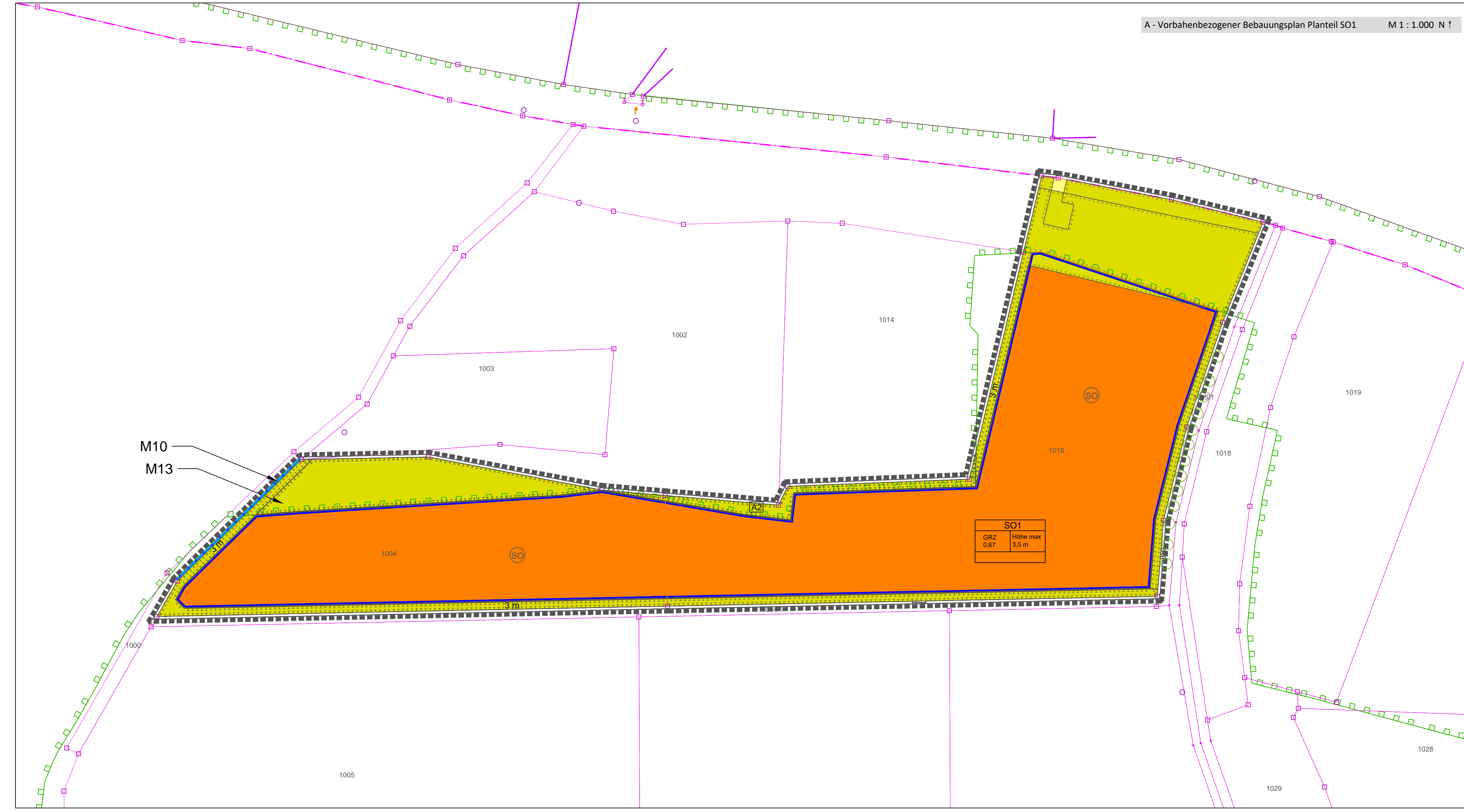
Röttenbach, den ____/____/2022

Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 Der Planungsbereich wird festgelegt: als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß §11 BauNVO und dient als Gebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Zulässig sind Solar-Module auf Modulträgern und alle für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen wie Zuananlagen, Zufahrten, Wartungsfläche, Schalt- und Verteilergebäude, Transformatorengebäude, Wechseleichter und Verkabelungen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die GRZ bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
2.1 Für das Sondergebiet SO1 wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,67 als Obergrenze festgelegt, für das Sondergebiet SO2 wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,5 als Obergrenze festgelegt.
2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind für beide Sondergebiete 3,5 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
2.3 Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Modulreihen ist in beiden Sondergebieten ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.
2.4 Im Sondergebiet SO2 muss der lichte Abstand zwischen den Modulreihen mind. 3,0m betragen. Für das Sondergebiet SO1 wird kein Mindestabstand zwischen den Modulreihen festgesetzt, die Grundflächenzahl ist zu beachten.
3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß §23 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeanteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
3.2 Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO wie Trafostationen o.ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
4. Geländeveränderungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.61 BayBO)
4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50m abweichend vom natürlichen Gelände.
4.2 Für die Flächen, auf denen Trafostationen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis zu 1,00 m zulässig.
4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
5. Einfriedungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.61 BayBO)
5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig, Maschendraht- und Drahtgitterzäune sind zulässig.
5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.



II Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
1.1 Forderung einer Gleitbaufreiwiese (Bezeichnung M05 + M06 übereinstimmend mit der Bezeichnung im Umweltbericht und in der saP)
Auf den un bebauten Flächen der Anlage innerhalb der Baugrenzen wird auf einer Fläche von 20.851 m² (SO1) bzw. 32.468 m² (SO2) artenreiches, extensiv genutztes Grünland entwickelt. Maßz: Zeitpunkt: 1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt Mitte bis Ende September. Als Saatgut ist zu verwenden: Regiosaatgut der Region 12 'Fränkisches Hügelland' z.B. Fa. Rieger-Höfmann: Frischwiese oder Heudrusch (falls dieser greifbar). Die gesamte Fläche der Maßnahme kann auch alternativ beweidet werden. Keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden
2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
2.1 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sackartigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Beläge sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

III Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. §9 Abs.1a BauGB wird die Ausgleichsfläche dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

- 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1a BauGB)
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
1.1 Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Hecke
Auf den Seiten der Teilfläche SO2 wird vor dem Begrenzungszaun der PV-Anlage eine dreireihige Hecke mit einer Breite von 5 m angelegt. Auf der Süd- und Westseite der SO1 wird eine einreihige Hecke mit 3m Breite angelegt. Für die Hecke werden ausschließlich heimische, autochthone Straucharten gepflanzt. Als Mindestqualität ist hierbei vorausgesetzt: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 - 100, Heister-Anteil mind. 10%
Artenliste für die Anlage einer Hecke, autochthone Herkunft, Standort trocken (WB 5.1, - auf 07.00 EAD-Region 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkisches Platten und Mittelfränkisches Becken"):
- Feldahorn (Acer campestre)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus spp.)
- Pfaffenblüchel (Eunonymus europaeus)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyrastar)
- Hund-Rose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

- 1.2 Ausgleichsfläche A2 - Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands
Es wird auf einer Fläche von 13.747 m² die artenreiches, extensiv genutztes Grünland entwickelt. Dazu wird autochthones Regiosaatgut ausgebracht (Blumen 50% / Gräser 50% - Regiosaatgut, der Region 12 "Fränkisches Hügelland") und auf Düngung verzichtet. Die Fläche wird extensiv genutzt (Mäh- oder Beweidung).

- 1.3 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen A1 und A2 sind gemäß Art.9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

IV Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach §44 Abs.5 Nr.3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1a BauGB und §44 Abs.5 BNatSchG)
1. Maßnahmen zur Vermeidung
- M13: Um den Zauneidchsen die Besiedelung des Solarparks zu erleichtern, können an sonnensextorientierten Orten im Süden des Vorhabensgebiets zwei Lesestein-/Fotlochhauften von je mindestens 4 m² angelegt werden. Zum Schutz vor Prädatoren sind je drei Rosenbüsche (Rosa canina) neben den Lesestein-/Fotlochhauften zu pflanzen.

- 2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 1. Brandschutz
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberfläche zu verlegen.
2. Denkmalpflege
Archologische Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Roth als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
3. Wasserwirtschaft
3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
3.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
4. Bodenschutz
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
5. Landwirtschaft
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Röttenbach hat in seiner Sitzung vom 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21 (Sondergebiet - Großflächen-Photovoltaikanlage) der Gemeinde Röttenbach mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____/____/____2022 öffentlich bekannt gemacht.
b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21 in der Fassung vom ____/____/____2022 hat in der Zeit vom ____/____/____2022 bis einschließlich ____/____/____2022 stattgefunden.
c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 in der Fassung vom ____/____/____2022 hat in der Zeit vom ____/____/____2022 bis einschließlich ____/____/____2022 stattgefunden.
d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.21 in der Fassung vom ____/____/____2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____/____/____2022 bis einschließlich ____/____/____2022 beteiligt.
e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.21 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ____/____/____2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____/____/____2022 bis einschließlich ____/____/____2022 öffentlich ausgestellt.
f) Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____/____/____2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____/____/____2022 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den ____/____/2022

Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)

- g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Röttenbach, den ____/____/2022

Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)

- h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 (Sondergebiet Großflächen-Photovoltaikanlage) der Gemeinde Röttenbach mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ____/____/____2022 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Röttenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz. 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§24 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Röttenbach, den ____/____/2022

Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)



- B. PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung
Das Planungsbereich ist als sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung "Fläche zu Ökostromzeugung - Photovoltaik-Freifläche" festgesetzt.
Nutzungszustände:
SO1: GRZ 0,67 Höhe max 3,5 m
SO2: GRZ 0,5 Höhe max 3,5 m
3. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. BauNVO); Anpassung an das Gelände ist bei den Modulen und Traßzubehör;
Maximale Bauhöhe max. 3,50 m über Gelände, 0,6m Bodenabstand; Bauhöhe der Module und Traßzubehör max. 3,50m über Gelände;
Einfriedung max 2,50 m hoch einsch. Überstegerschutz
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) / Grenze zur Aufstellung von Solarmodulen und den erforderlichen Betriebsanlagen, sowie baulichen Nebenanlagen (Einfriedungen, Wege, Staffflächen, Leitungen, Kammern sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz), die auch außerhalb der Baugrenze zugelassen sind
5. Verkehrsflächen
Verkehrsfläche (private Verkehrsfläche und Vorbehaltliche Radweg entlang der ST2224)
Zufahrt
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)
M05 + M06 Gleitbaufreiwiese, Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der gesamten Fläche unzulässig
M10 Replierzäun während der Bauzeit von März bis Oktober
M13 Lesestein-/Fotlochhauften
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Hecke
Ausgleichsfläche A2 - Artenreiches extensives Grünland
Anpflanzung: Straucher
Hinweise
Neuer Zaun
Flurstücknummer
Flurstücknummer vor dem Bodenordnungsverfahren (blau gedruckt, ist noch nicht abgeschlossen)
Flurstücknummer nach dem Bodenordnungsverfahren
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
nichtigestellte Grenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt nach dem Bodenordnungsverfahren
Fahrbahnrand ST 2224 und Bauverbotezone 20m
Grenze Landschaftsschutzgebiet
Vorhandene Gebölze östlich außerhalb SO1

Gemeinde Röttenbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mühltetten" mit integriertem Grünordnungsplan

Datum der Planausarbeitung: 07.12.2022
Maßstab: 1 : 1.000
Blattgröße: 1 : 10.000
Blattgröße: DIN A1
Stand der Kartengrundlage: Mai 2022, ALE
Planfertiger: Stefan Ott Dipl.-Ing., LL.M
Hufelandstraße 9 90449 Nürnberg