

## **B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.  
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Bei Nebenanlagen sind Höhen bis 5,0m zulässig. Für die Überwachung der Anlage sind Masten (Kamera, Antenne, o.ä.) mit max. 8,00m zulässig.  
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **4. 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 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 18.242 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
  - Maßnahme 1  
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
  - Maßnahme 2  
Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (zweireihig).
  - Maßnahme 3  
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.

- Maßnahme 4  
Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, „Insektenhotel“, Haufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 7 Strukturen herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen müssen einer Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen
- Maßnahme 5  
Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland magerer, trockener Standorte durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren mit anschließender extensiver Pflege (Schafbeweidung oder alternativ zweimalige Mahd ab Mitte Juli und ab Anfang September mit Mahdgutabfuhr).

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), 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, fachgerechter Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ 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:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>

- 4.3 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die Flurstücke mit Fl.Nr. 1425 im Ganzen (Fläche 39.686,3 qm) und Fl.Nr. 1429 (TF: 13.065,8 qm) jeweils Gemarkung Rieden als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung des Lebensraumes für Feldlerchen auf der Fläche umzusetzen:

- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig) alternativ Selbstbegrünung, die Mindestfläche der Blühstreifen darf 2,5 ha nicht unterschreiten.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen
- bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat, bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst, alternativ Selbstbegrünung.
- keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den Blühstreifen
- landwirtschaftliche Nutzung durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten bis 1,5m Höhe (z. B. Getreide, Luzerne, Hackfrüchte), hohe Feldfrüchte wie Mais oder Sonnenblumen sind ausgeschlossen.
- eine Rotation der Blühstreifen und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen ist zulässig, die Mindestfläche für die Blühstreifen von 2,5 ha darf dabei nicht unterschritten werden.

- 4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren oder durch Sukzession und anschließende 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 anschließend durch extensive Schafbeweidung zu pflegen, eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr, bzw. im Herbst zur Erhaltung und Entwicklung der Weideflächen ist zulässig. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zulässig.
- Innerhalb des Sondergebiets sind Unterstände für Weidetiere und Bienenkästen zulässig.

#### 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

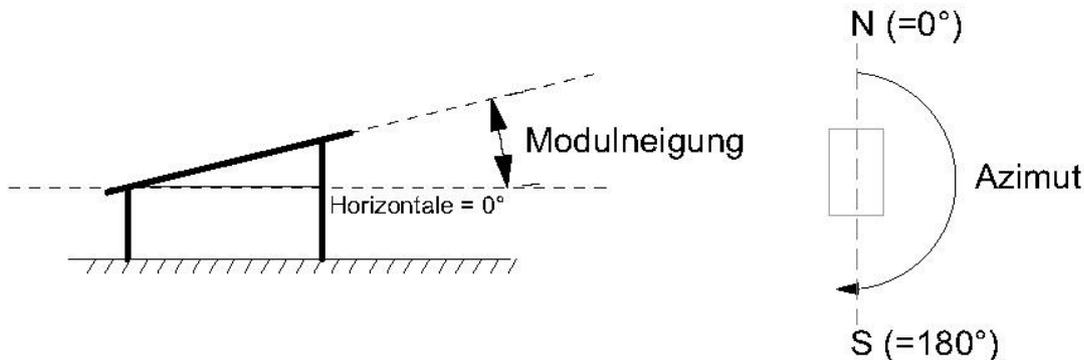
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder 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.

### C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

#### 1. Gestaltung / Anordnung der Modultische

Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten.

Schemaskizzen



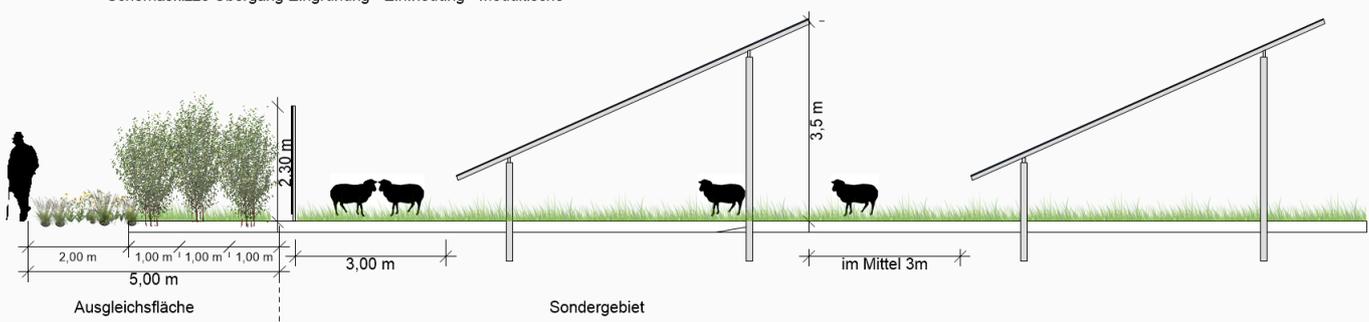
#### 2. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

#### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass zwischen Gelände und Zaununterkante im Mittel 15 cm Abstand als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Modultische



4. Höhenentwicklung und Gestaltung  
Geländeänderungen 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. Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung  
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

#### **D. Allgemeine Vorschriften**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

#### **E. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
  - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
  - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Bodenschutz  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Rückbauverpflichtung  
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
6. Gehölzschutz und Ausgleichsflächen  
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen sowie die Ausgleichsflächen nicht geschädigt werden.
7. Gewässerschutz  
Die Errichtung von Transformatoren ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzustimmen.  
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.