

- 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. 3798) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), 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. 3068)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) 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 Mühlstetten"  
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 Mühlstetten, für Teilbereich SO2 die Flurnummern 1523/1 sowie 1521 (die beiden letzten nach vorläufiger Gebietszuweisung), jeweils Gemarkung Mühlstetten Gemeinde Röttenbach mit einer Gesamtfäche von ca. 7,12 ha
- Der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich SO1 beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 1004 und 1015 Gemarkung Mühlstetten und wird wie folgt umgrenzt:
- im Norden vom Grundstück Fl.Nr. 482/13 der Gemarkung Georgensgund, öffentliche Verkehrsfläche, Fl.Nr. 1003, 1002, 1014 Gemarkung Mühlstetten, Wald
  - im Osten vom Grundstück 1015/1 Gemarkung Mühlstetten, Feldweg
  - im Süden vom Grundstück 1004/1 Gemarkung Mühlstetten, Feldweg
  - im Westen von Fl.Nr. 1000 Gemarkung Mühlstetten, Feldweg
- Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,80 ha.
- Der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich SO2 beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 1523/1 und 1521 Gemarkung Mühlstetten und wird wie folgt umgrenzt:
- im Norden vom Grundstück Fl.Nr. 1520 der Gemarkung Mühlstetten, Wald
  - im Osten vom Grundstück Fl.Nr. 1520 der Gemarkung Mühlstetten
  - im Süden vom Feldweg Fl.Nr. 1524 (Eigentum Gde. Röttenbach) und Grundstück Fl.Nr. 1525 der Gemarkung Mühlstetten
  - im Westen von Fl.-Nr. 1522 Gemarkung Mühlstetten, öffentliche Straßenverkehrsfläche Staatsstraße ST2224
- Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,34 ha.

- § 2 Bestandteile der Satzung
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mühlstetten" der Gemeinde Röttenbach mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom \_\_\_\_2023 mit
- A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planteil für SO1 und SO2,
  - B. Planzeichnung,
  - C. Textlichen 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. Planzeichnungskl.) wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

- § 3 Rückbau der Anlage nach Ablauf der Nutzungszeit
- Im Rahmen eines Durchführungsvertrages ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen ist. Nach dem rücklandstretenden Rückbau ist die Oberbodenqualität wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Zur Regelung des Rückbaus der Anlagen nach Nutzungsabgabe ist ein Durchführungsvertrag nachzuweisen.

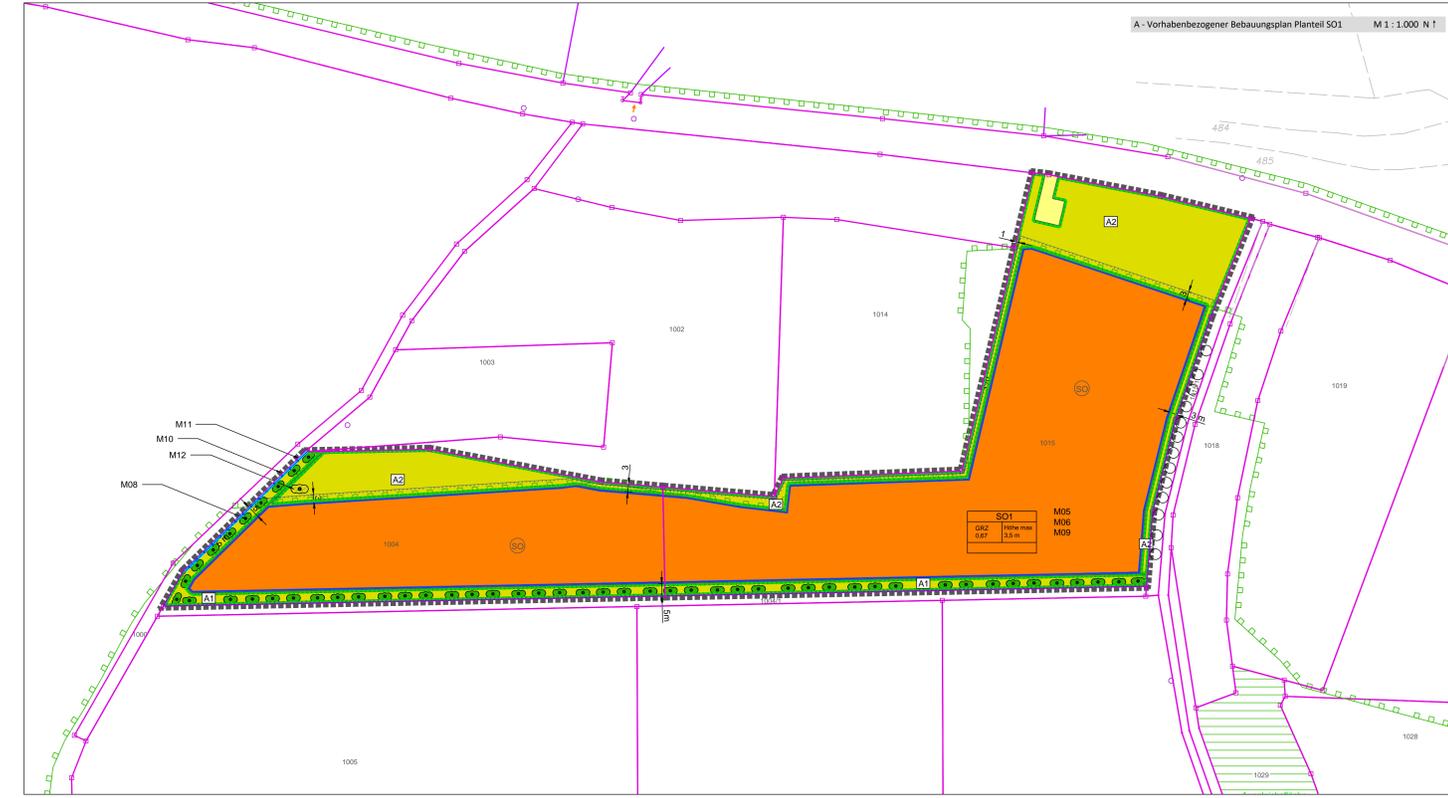
- § 4 Inkrafttreten
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Röttenbach, den \_\_\_\_2023

Schneider, Erster Bürgermeister (Siegel)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    - 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 Zaunanlagen, Zufahrten, Wartungsfläche, Schall- und Verteilergebäude, Transformatorgebäude, Wechselrichter und Verkabelungen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    - Die GRZ bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
    - 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.
  - Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
    - 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.
    - 2 Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO wie Trafostationen, Zäune o. ä. dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  - Geländeveränderungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art.81 BayBO)
    - 4.1 Geländeänderungen 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 Geländeänderungen bis zu 1,00 m zulässig.
    - 4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
  - Einfriedungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.81 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. Sockelmauer sind nicht zulässig.
    - 5.3 Die Erreichbarkeit aller umliegenden Grundstücke ist auch nach Errichtung der Anlage gegeben. Alle angrenzenden Wirtschaftswege sind mindestens 4m breit. An zu errichtende Zäune grenzen keine landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen an. Bei SO2 im Norden wird der Zaun 1m vom angrenzenden Wald abgerückt.



- II Grünordnerische Festsetzungen
- 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 Förderung einer Grünflächenbewirtschaftung (Beschreibung M05 + M06 übereinstimmend mit der Bezeichnung im Umweltbericht und in der saP)
      - Auf den unbebauten Flächen der Anlage innerhalb der Baugrenzen wird auf einer Fläche von 19.923 m² (SO1) bzw. 32.485 m² (SO2) artenreiches, extensiv genutztes Grünland angelegt. Mahd-Zeitpunkte: 1. Schritt Mitte Juni, 2. Schritt Mitte bis Ende September. Als Saatgut ist zu verwenden: Regiosaatgut, der Region 12 "Fränkisches Hügelland" z.B. Fa. Rieger-Hofmann: Frischwiese oder Heudrusch (falls dieser greifbar). Die gesamte Fläche der Maßnahme kann auch alternativ beweidet werden. Keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden
  - 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 Bodenerosion ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfahigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserreichereren Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z.B. Schotter oder wassergebundene Decken.

- III Naturschutzrechtliche Festsetzungen
- Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. §9 Abs.1 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.
- 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.
  - Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Hecke
    - 1.1 Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Hecke
      - Auf der westlichen Fläche SO 1 wird im Süden und Westen vor dem Begrenzungszaun der PV-Anlage eine dreireihige Hecke mit einer Breite von 5 m angelegt.
      - Auf der östlichen Fläche SO 2 wird im Norden, Süden und Osten eine dreireihige Hecke mit einer Breite von 5 m angelegt.
      - Für die Hecke werden ausschließlich heimische, autochthone Straucharten gepflanzt. Als Mindestqualität ist hierbei vorausgesetzt: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 - 100 Hestler (min. 10%), Pflanzabstand von maximal 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m.
      - Artensliste für die Anlage einer Hecke, autochthone Herkunft, Standort trocken (WB 5.1, - au=07.00 EAB-Region 1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkisches Platten und Mittelfränkisches Becken"):
        - Faidhorm (Acer campestre)
        - Haselnuss (Corylus avellana)
        - Weißdorn (Crataegus sp.)
        - Pfaffenhütchen (Eunymia europaea)
        - Wildapfel (Malus sylvestris)
        - Wildrose (Rosa pyramidalis)
        - Hunds-Rose (Rosa canina)
        - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
        - Roter Holunder (Sambucus racemosa)
      - Im Abstand von 5 bis 7 Jahren darf maximal ein Drittel des Gesamtbestands fachgerecht "auf den Stock gesetzt" werden; der Austriebe ist zu belassen. Schnittmaßnahmen sind aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.
  - Ausgleichsfläche A2 - Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands
    - 1.2 Ausgleichsfläche A2 - Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands
      - Am nordöstlichen sowie am nordöstlichen Randbereich der Fläche SO1 wird artenreiches, extensiv genutztes Grünland entwickelt bzw. erhalten. Der Bereich um den Straßeneckbereich innerhalb der SO2-Anlage wird ebenfalls als extensiv genutztes Grünland entwickelt.
      - Entsprechend dieser Maßnahmen ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese innerhalb der Baugrenzen geplant, die sich am Biotoptyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT GZ12)" orientiert. Dabei kann z.B. das Regiosaatgut z.B. Fa. Rieger-Hofmann (Frischwiese, Regiosaatgut, der Region 12 "Fränkisches Hügelland" oder Heudrusch - falls dieser greifbar ist) verwendet werden.
      - Die Pflege wird auf einer Fläche von 7.736,30 m² durchgeführt, auf Fl.Nr. 1523/1, 1521, 1004 und 1015
      - Mahd-Zeitpunkte: 1. Schritt ab 15.06, Mitte Mai, 2. Schritt Mitte bis Ende September
      - auf Fl.Nr. 1004 (Gmk. Mühlstetten) sowie im gesamten Geltungsbereich von SO2 wird während der ersten 5 Jahre ein mind. dreischüriges Mahdregime praktiziert um eine Aushagerung zu erreichen (erster Schritt im April)
      - Als Saatgut ist zu verwenden: Regiosaatgut, der Region 12 "Fränkisches Hügelland" z.B. Fa. Rieger-Hofmann: Frischwiese oder Heudrusch (falls dieser greifbar)
      - die gesamte Fläche der Maßnahme kann auch alternativ beweidet werden
      - Keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden
      - Entfernung des Mahdguts
      - lockere Strauchpflanzung, die den artenschutzrechtlichen Vorgaben nicht entgegensteht (siehe saP Maßnahme Nr. M 07, Mindestabstand der Strauchgruppen von 15 Metern)

- Ausgleichsfläche A3 - Entwicklung von artenreichem, extensiv genutzten Grünland mit einjährigem Brachstadium
  - 1.3 Ausgleichsfläche A3 - Entwicklung von artenreichem, extensiv genutzten Grünland mit einjährigem Brachstadium
    - Am Westrand der SO2-Anlage wird auf dem Randstreifen die Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland mit einjährigem Brachstadium angestrebt. Der Streifen wird alle 2 Jahre gemäht.
    - Der Streifen befindet sich entlang der Staatsstraße 2224, weswegen von betriebsbedingten Immissionen auszugehen ist. Diese Wirkung wird nach §8 der Vollzugsweisung zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau (vom 07.08.20013) in Form von Abschlägen vom Wert des Prognosezustands entzogen (siehe unten). Die weiteren angestrebten Funktionen der Ausgleichsfläche (Flächenausgleich, Bodenaufbau, Lebensraum für Insekten, Nahrungshabitat für Tiere) kann diese trotz straßenrauharer Lage erfüllen.
    - Mahdregime: während der ersten 5 Jahre: ein mind. dreischüriges Mahdregime um eine Aushagerung zu erreichen (1. Schritt im April, 2. Schritt ab 15.06, 3. Schritt Mitte bis Ende September), nach 5 Jahren: nur noch alle zwei Jahre einen Schritt, frühestens ab 15.06.
    - Als Saatgut ist zu verwenden: Regiosaatgut, der Region 12 "Fränkisches Hügelland" z.B. Fa. Rieger-Hofmann: Frischwiese oder Heudrusch (falls dieser greifbar)
    - die gesamte Fläche der Maßnahme kann auch alternativ beweidet werden.
    - Keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden
    - Mahd mit einem Messeremäher
    - Entfernung des Mahdguts
    - lockere Strauchpflanzung, die den artenschutzrechtlichen Vorgaben nicht entgegensteht (siehe saP Maßnahme Nr. M 07, Mindestabstand der Strauchgruppen von 15 Metern)
- Maßnahmen zur Vermeidung
  - 2.1 Schutzgut Boden:
    - Eine Verdichtung des Oberbodens in Folge der Befahrung ist weitestgehend zu vermeiden.
    - Um die Versiegelungsfläche möglichst gering zu halten, werden nur Punktfundamente, keine Streifenfundamente errichtet.
    - Innerhalb der PVA wird auf eine Erschließung mit befahrten Wegen verzichtet.
  - 2.2 Schutzgut Wasser:
    - Die Neigung der Oberfläche muss an jeder Stelle des Plangebietes einen aufstaufreien Abfluss des Niederschlagswassers gewährleisten.
    - Anlage von artenreichem Dauergrünland zur Verbesserung des Wasserhaushalts, beim Reigenen der Module dürfen nur solche Reinger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.
    - 2.3 Klima / Luft: Für das Schutzgut Klima bzw. Luft werden keine speziellen Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.
    - 2.4 Schutzgut Vegetation / Tiere: Maßnahmen siehe nebenstehende Tabelle zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
    - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild: Für das Schutzgut Landschaftsbild wird die Anlage von Hecken um die PVA erfolgen.

- 3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich
- 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.
- M01: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
  - M02: Die biotopkartierte Hecke entlang der Bahnhalle ist als Lebensraum der Heckenbrüter zu erhalten.
  - M03: Zum Schutz der biotopkartierten Hecke ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Puffer zu der Hecke einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Zum Schutz des Streifens ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen.
  - M04: Der Pufferstreifen (M03) muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen.
  - M05: Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensive Wiesen oder Weiden zu nutzen. Es wird Selbstbegrünung oder Einsatz von gebietsheimischen, arten- und blütenreichem Saatgut empfohlen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden; die Randbereiche frühestens einmal ab August. Das Mahdgut ist anschließend zu entfernen. Die Mahd soll mit einem Messeremäher durchgeführt werden.
  - M06: Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der ganzen Fläche unzulässig.
  - M07: Um die Offenheit der Felder weiterhin gewährleisten zu können, muss auf eine dichte Eingrünung im Westen der Fläche verzichtet werden. Als Alternative sollte bevorzugt 3 m breite Algrasstreifen mit vereinzelt Strauchpflanzungen (Abstand min. 15 m) entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus zu mähen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Sollte auch in diesen Bereichen eine Hecke als Eingrünung erforderlich sein, ist mit dem Verlust von Brutarten von mindestens einem Feldlerchenpaar und einer Wiesenschafzitze zu rechnen. Dies muss durch eine 0,5 ha große Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) kompensiert werden.
  - M08: Bei Gehölzpflanzungen muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beeren tragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), schwarzer Holunder (S. nigra), Eingriffeliger Crataegus monogyna und Zweigriffliger Weißdorn (C. leucostica).
  - M09: Um eine Blendwirkung der Solarmodule für überfliegende Vögel zu reduzieren, müssen spiegelsichere Verglasungen für die PV-Module verwendet werden.
  - M10: Um während der Bauphase eine Einwanderung der Zaunentwürmer zu verhindern, ist der Pufferstreifen (M03) zusätzlich mit einem Replienzaun abzusichern. Ein entspricht einem Amphibienzaun aus Folie, der mindestens 10 cm eingegraben wird und Richtung Bahndamm so überhängt, dass Zaunrechen aus der zukünftigen Baustelle hinaus, nicht aber wieder hineingelangen können.
  - M11: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm haben, um flugunfähigen Jungvögeln, Niederwild und Reptilien ungehinderten Zugang zu ermöglichen.
  - M12: Um den Zaunrechen die Besiedelung des Solarparks zu erleichtern, können an sonnenexponierten Orten im Osten des Vorhabensgebäts (z.B. innerhalb des Pufferstreifens M03) zwei Lesestein-/Totholzhaufen von je mindestens 4 m³ angelegt werden. Zum Schutz vor Prädatoren sind je drei Rosenbüsche (Rosa canina) neben den Lesestein-/Totholzhaufen zu pflanzen.

- Die ökologische Baubegleitung begleitet, überwacht und dokumentiert die Herstellung aller landschaftspflegerischer Maßnahmen und legt die Dokumentation der UNB des Landkreises Roth unsaufgefordert vor. Es ist ein fachlich qualifiziertes 5-jähriges Monitoring für die Vegetationsentwicklung und die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Ggf. sind Anpassungen der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zuzunehmen. Das Monitoring ist zu dokumentieren und der UNB des Landkreises Roth jährlich unsaufgefordert vorzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 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 Fluoroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege
  - Archäologische Bodenfunde, 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.
- Wasserverschattung
  - 3.1 Das auf den Moduloberflächen abfließende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
  - 3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungünstigen umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
  - 3.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Bodenschutz
  - Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- 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.



- B. PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Art der baulichen Nutzung
    - Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung: Fläche zur Stromerzeugung - Photovoltaik-Freifläche festgesetzt

SO1		SO2	
GRZ	Höhe max	GRZ	Höhe max
0,67	3,5 m	0,5	3,5 m
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. BauNVO); Anpassung an den Gelände ist bei den Modulen und Trägers zulässig; Modulische Bauhöhe max. 3,50 m über Gelände, 0,8m Bodenabstand; Bauhöhe der Riegel- und Technikgebäude max. 3,30 m über Gelände; Einfriedung max. 2,20 m hoch einseitig; Überspannung
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO); Anpassung an den Gelände ist bei den Modulen und Trägers zulässig; Modulische Bauhöhe max. 3,50 m über Gelände, 0,8m Bodenabstand; Bauhöhe der Riegel- und Technikgebäude max. 3,30 m über Gelände; Einfriedung max. 2,20 m hoch einseitig; Überspannung
  - Verkehrsfreiheiten
    - Verkehrsfreiheit (private Verkehrsfreiheit und Verkehrsfreiheit Radweg entlang der ST2224), nicht versagte, extensiv Grünland wie A2 und A3
    - Zufahrt
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)
    - M01 - M13 Maßnahmen mit fortlaufender Nummerierung laut IV artenschutzrechtliche Festsetzungen
    - M10 Replienzaun während der Bauzeit von März bis Oktober
    - M13 Lesestein-/Totholzhaufen
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - A1 Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Hecke
    - A2 Ausgleichsfläche A2 - Artenreiches extensives Grünland
    - A3 Ausgleichsfläche A3 - Artenreiches extensives Grünland
    - Anpflanzung: Sträucher
    - Neuer Zaun und Tor
  - Hinweise
    - 1263 Flurstücknummer
    - 1263 Flurstücknummer vor dem Bodenordnungsverfahren (läßt derzeit, ist noch nicht abgeschlossen)
    - 1263 Flurstücknummer nach dem Bodenordnungsverfahren
    - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
    - nichtgesetzliche Grenze
    - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt nach dem Bodenordnungsverfahren
    - Fahrbahnrand ST 2224 und Bauverbotzone 20m
    - Grenze Landschaftsschutzgebiet
    - Vorhandene Gehölze südlich außerhalb SO1
    - Biotoptertierte Fläche
    - FFH-Gebiet Nr. 6832-31 "Owenserswund Schwaibösch und Fränkische Reetz"

Gemeinde Röttenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21  
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Mühlstetten"  
mit integriertem Grünordnungsplan

Datum der Planbearbeitung: 10.05.2023  
Maßstab: 1 : 1.000  
Blattgröße: DN A1  
Stand der Kartengrundlage: Mai 2022, ALE  
Planfertiger: Stefan Ott Dipl.-Ing., LL Mühlfeldstraße 9 90419 Nürnberg