STADT RIEDENBURG - LANDKREIS KELHEIM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 82
"GRÜNSTROM BAIERSDORF" SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK UND WINDENERGIE

Präambel

Die Stadt Riedenburg, Landkreis Kelheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), aufgrund 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), aufgrund der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Grünstrom Baiersdorf" Sondergebiet Photovoltaik und Windenergie als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.08.2026 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung. Bebauungsplan mit: I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten. Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung von Windenergieanlagen mit Zuwegung, Trafostation und weiteren Nebenanlagen sowie die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen.

1.2 Rückbau und Folgenutzung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grünstrom Baiersdorf" Sondergebiet Photovoltaik und Windenergie gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung der Solar- und Windenergie. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
1. | 2.
3. | 4.
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche Baugrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Zufahrten zur Photovoltaikanlage und Windkraftanlage sowie Aufstellflächen für Baukran in wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6, Feuerwehrzufahrt Schotter

4.2 Einfahrtsbereich Tor

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen

5.2 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage

5.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB). Extensives Grünland.

6.2 zu pflanzende Obstbäume in Streuobstwiese, Pflanzabstand 12 m. Beachtung gesetzlicher Grenzabstände.

6.3 Laichbiotop für Amphibien, 150 m²

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO) Windkraftanlage und Batteriespeicher

Flurkarte mit Flurnummern

Kreisfläche des Rotors - Rotorfläche

Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule. Zulässig ist eine Süd-Ausrichtung

Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen

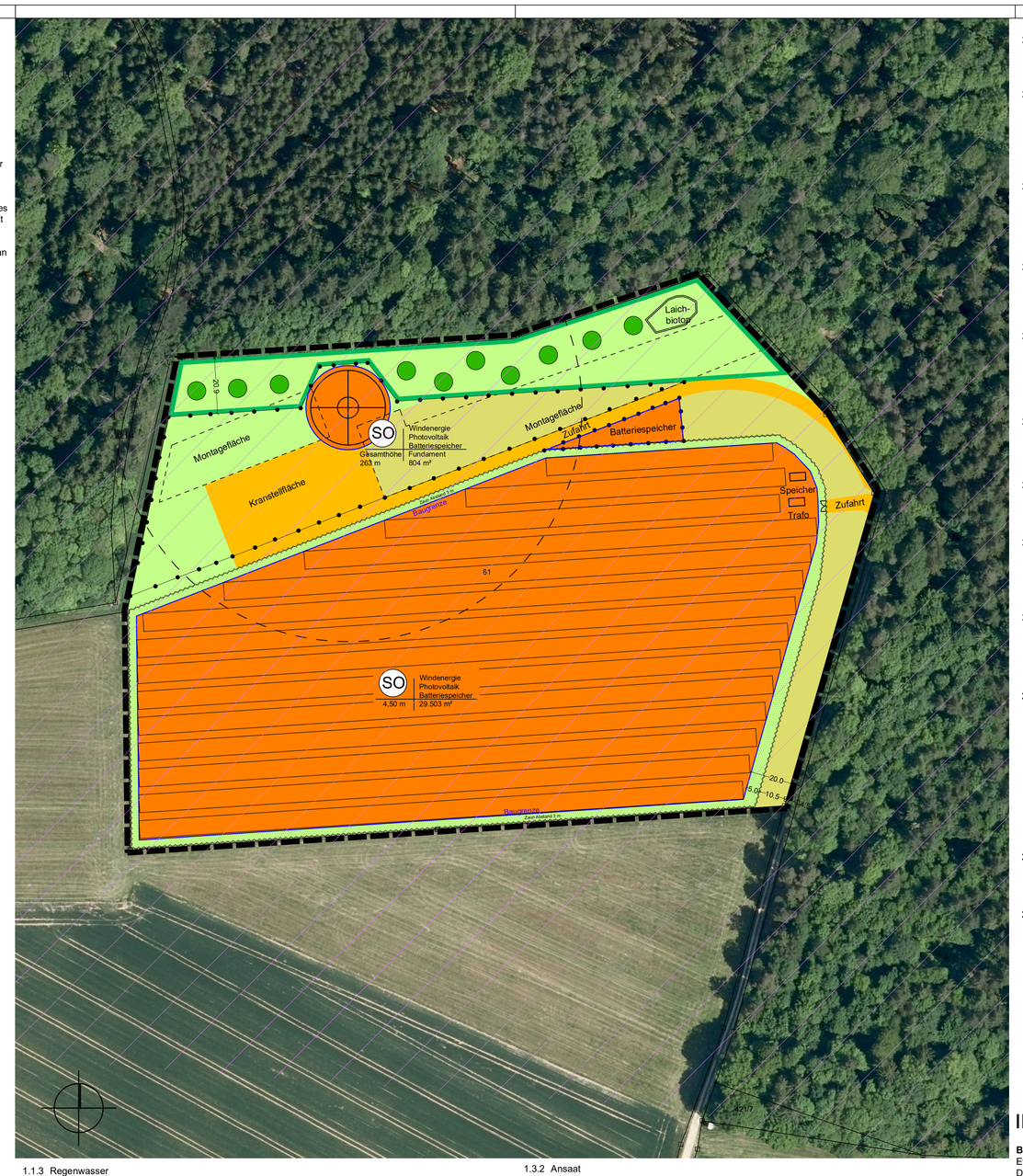
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Photovoltaik-Freiflächenanlage**

1.1 Bebauung

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Sondergebiets sind gemäß der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik und Windenergie" die Errichtung von Windkraftanlagen einschließlich der für den Betrieb und die Errichtung erforderlicher Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der erforderlichen Leitungen und Zuwegungen zulässig. Im Nahbereich der beantragten WEA, der einem Umkreis des dreifachen Rotordurchmessers um den Mastfuß entspricht, ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximalen Anlagenhöhe von 4,5 m (s.a. Ziffer 2. Nutzungsschablone), als ergänzende Nutzung zulässig. Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,8 m einzuhalten. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Fläche für Batteriespeicher ist auf 500 m² beschränkt. Die Dächer der Trafostationen oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferabdeckung erstellt werden. Die Rammpfähle sind mit einer Beschichtung auszuführen, um einen Zinkaustrag zu verhindern.
Die bodenrechtliche Zulässigkeit der errichteten Photovoltaikanlage entfällt, wenn die für den nördlichen Teilbereich des Sondergebiets beantragte Windenergieanlage nicht innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Inbetriebnahme (erstmalig Einspeisung von Strom nach Herstellung des Netzanschlusses) der Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet ist. Die Zulässigkeit der Freiflächen-PV-Anlage entfällt auch, wenn sie über einen drei Jahre überschreitenden Zeitraum keiner errichteten Windenergieanlage als ergänzende Nutzung im Nahbereich der Anlage untergeordnet ist.

1.1.2 Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun 2,0 m hoch mit Übersteigschutz vorgesehen. Zur Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen.



1.1.3 Regenwasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg geplant. Es sind grundsätzlich keine Strukturen zu schaffen, die oberflächig abfließendes Niedeschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen dürfen nicht in Abflussmulden im Gelände errichtet werden und sind erhöht zu bauen, so dass kein Wasser eindringen kann.

1.1.4 Geländeoberfläche
Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden.

1.1.5 Flächenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, ist als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

1.2 Verkehrsflächen

1.2.1 private Zufahrt
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche, Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die ´Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ eingehalten werden.

1.3 Grünordnung
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit zwischen Februar und August erfolgen.

1.3.1 Grünflächen
Sämtliche Flächen in der Photovoltaikanlage - auch unter den Modulen - sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland nach dem Biotoptyp G212 der Bayerischen Kompensationsverordnung herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig.

1.3.2 Ansaat
Für die Ansaat ist kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Die Ansaat innerhalb der Anlage sowie auf den Abstandsflächen ist ausschließlich mit autochthonem Saatgut Saatgut (Ursprungsgebiet 14 fränkische Alb) mit Herkunftsangabe oder mit samenhaltigem Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig.

1.4 Anwendung der Eingriffsregelung
Auf Grund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und somit kein Ausgleichsbedarf vorliegt.

2. **Windkraftanlage**

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ´Windenergie´ festgelegt. Zulässig ist die Errichtung und Betrieb einer gewerblich genutzten Windenergieanlage (WEA) einschließlich der für die Errichtung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der erforderlichen Leitungen und Zuwegungen.
Zulässig sind ebenso Wege und Verkehrsflächen zur Erschließung und zur Errichtung der Anlage.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
Als maximale Höhe der Windenergieanlage (§ 18 BauNVO) werden 263 m festgelegt. Der maximale Rotordurchmesser wird auf 177 m festgesetzt. Als Gesamthöhe (Nabenhöhe zzgl. Rotorradius) gilt der Abstand zwischen Geländeoberfläche am Fundament und der maximalen Höhe der Rotorspitze.

2.1.3 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
die dauerhaft befestigte Grundfläche des Fundaments der Windenergieanlage darf 804 m² nicht überschreiten. Die Fundamentfläche ist mit Boden abzudecken. Die vom Rotor überstrichene Fläche ist nicht zur befestigten Grundfläche hinzuzurechnen. Die dauerhaft mit Schotter oder Rasenpflaster befestigten Grundflächen, die der Errichtung und dem Betrieb der geplanten Windenergieanlage dienen (z.B. Kranstellfläche und Zufahrt) dürfen insgesamt 3.073 m² nicht überschreiten. Die temporären und nicht befestigten Nutzflächen, die der Errichtung und dem Betrieb der geplanten Windenergieanlage dienen (z.B. Vormontage- und Lagerflächen) dürfen insgesamt 4.400 m² nicht überschreiten.

2.1.4 Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Gelände oberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gilt für das Fundament. Die Windenergieanlage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen und befestigte Flächen, die dem Betrieb der Windenergieanlage dienen, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die benötigten Flächen können bei der Umsetzung hinsichtlich Größe und Zuschnitt von der Darstellung abweichen. Der Flächenbedarf ist als Summe festgesetzt und darf nicht überschritten werden (vgl. Festsetzungen Punkt 2.1.3)

2.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über eine Ortsverbindungsstraße. Die Erschließungsflächen, die der Errichtung und Betrieb der Windenergieanlage dienen, sind neu anzulegen. Die Zufahrten und dauerhaften Stellflächen dürfen nur teilversiegelt werden, was einem Schotterweg oder Rasenpflaster entspricht. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die ´Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ eingehalten werden.

2.4 Regenwasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Dächer von Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden.

2.5 Grünordnung
Eine Baufeldfreimachung während der Brutzeit zwischen Februar und August darf nicht erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.

2.5.1 Grünflächen
Sämtliche Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden können, sind als artenreiches extensives Grünland herzustellen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.5.2 Ansaat
Für die Ansaat des Extensivgrünlands ist standorttypisches kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Für die Ausgleichsfläche ist ausschließlich autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsangabe zu verwenden.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25,und Abs. 6 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Plangebiet eine Fläche von insgesamt 4.800 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 81, Gemarkung Baiersdorf, weist eine nutzbaren Fläche von 4.800 m² auf.

2.6.1 Ausgleichsbedarf
Der Kompensationsbedarf von 4.800 m² ergibt sich aus der auszugleichenden befestigten Fläche sowie dem Ausgleich für das Landschaftsbild. Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht aus der mit Schotter befestigten Zufahrt mit Aufstellfläche und dem Fundamt der Windenergieanlage auf einer Fläche von 3.877 m². Zusätzlich ist der Einfluss auf das Landschaftsbild durch die 263 m hohe Windkraftanlage im Vorranggebiet Windenergie mit 3.500 m² auszugleichen.

2.6.2 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsflächen werden als Streuobstwiesen mit extensivem Grünland nach dem Biotoptyp B431 hergestellt. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Streuobstwiese angestrebt. Hierzu sind mind. 10 standortgerechte Obstbäumen zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Bei der Mahd sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die Entwicklungsdauer der Extensivwiesen beträgt voraussichtlich 15 J ahre. Zusätzlich ist auf einer Fläche von 150 m² ein 0,5 m tiefes ephemeres Laichgewässer mit Lehmdichtung herszustellen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.7 Geländeoberfläche
Auffüllungen zum Höhenausgleich im Bereich der Fundamente, der Zufahrt, der Aufstellfläche sowie der temporären Lagerflächen sind in erforderlichem Maß zulässig. Das Fundament der Windenergieanlage ist mit Boden zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gegen eine Gefährdung von Personen bzw. der Umwelt durch Eiswurf sind Vorkehrungen zu treffen. Die Windenergieanlage ist mit einer Abschaltautomatik zu versehen, die sicherstellt, dass es nicht zu einer Überschreitung der maximalen zulässigen Beschattungsdauer an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung kommt. Dies ist nicht erforderlich, falls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Schlagschatten ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine schalttechnische Untersuchung zu erstellen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Für die Oberfläche der Windenergieanlage, insbesondere der Rotorblätter sind nur reflektionsarme und matte Farben zulässig. Die Maßnahmen zur Flugsicherung sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Die Hinderniskennzeichnung der Windenergieanlage ist abzustimmen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Altlasten
Die von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt Kelheim zu melden.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV Kabel zur Übergabestation ist als Erdkabel zu verlegen und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

Rückbau
Mit Erstfallen der Zulässigkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist diese kurzfristig, spätestes 12 Monate nach Ablauf des dreijährigen Pufferzeitraums, vollständig zurückzubauen. Entfällt die Zulässigkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage aufgrund der Erteilung einer Neugenehmigung, ist die Freiflächenphotovoltaikanlage in dem betroffenen Bereich innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zurückzubauen.
Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist temporär zurückzubauen, soweit dies für die Errichtung, die Änderung oder den Betrieb einer vorrangigen Windenergieanlage im Sondergebiet „Photovoltaik und Windenergie" erforderlich ist.
Der Rückbau der Anlage und die Umwandlung der naturnahen Strukturen richtet sich nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt des Rückbaus.

Geogefahren
Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen. Sollten Geländeabsenkungen oder bei Bauarbeiten Hohlräume bemerkt werden, so ist dies von einem Ingenieurgeologen zu begutachten.

Immissionsschutz
Die Genehmigung der Windkraftanlage erfolgt über ein immissionsschutzrechtliches Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), welches das Baurecht durch einen vorherigen Bebauungsplan vorbereitet. Gutachten zum Schallschutz und Schattenwurf für die Windkraftanlage liegen noch nicht vor.
Die Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Baiersdorf liegt rund 1.100 m südlich der geplanten Photovoltaikanlage und damit weit außerhalb eines Nahbereichs von 100 m. Die Module sind nach Süden ausgerichtet. Durch den großen Abstand und die Lage nördlich der Bebauung kann ausgeschlossen werden, dass von der geplanten Photovoltaikanlage schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen. Eine Einsehbarkeit auf die Anlage ist durch den Geländeverlauf gegeben.
Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.

Sparten und Leitungen
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden.

Brandschutz
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandrats hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehrplans und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Eine Feuerwehrzufahrt ist unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bis zur Toranlage herzustellen.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung
Die geplante Photovoltaikanlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei ordnungsgemäßer Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entsteht. Das ordnungsgemäße Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln muss ungehindert durchführbar sein. Dem Antragsteller ist die Gefahr durch Windwurf oder abbrechende Äste am Waldrand bewusst.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Riedenburg hat in der Sitzung vom 21.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2026 hat in der Zeit vom 26.06.2026 bis 26.07.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2026 hat in der Zeit vom 26.06.2026 bis 26.07.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.

6. Die Stadt Riedenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Riedenburg, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Maximilian Sedlmeier

7. Ausgefertigt

Stadt Riedenburg, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Maximilian Sedlmeier

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 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.

Stadt Riedenburg, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Maximilian Sedlmeier

Stadt Riedenburg
St.-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 82
STADT RIEDENBURG
"GRÜNSTROM BAIERSDORF" ENTWURF
SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK UND WINDENERGIE

FLUR 81, GEMARKUNG BAIERSDORF

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 2728887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 18.08.2026