

PRÄMBEL
Der Markt Reichenberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Erneuerbare Energien" in der Fassung vom 20.01.2026 als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 20.01.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

22941,2	0,7
16058,8	500



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet
SO₁ mit der Zweckbestimmung „Biomasse und Agri-Photovoltaik und Freiflächenphotovoltaik“:
Die Fläche SO₁ wird im Verhältnis 50 % für Biogas und 50 % für Freiflächenphotovoltaik / Agri-photovoltaik genutzt. Im SO₁ sind Gebäude und bauliche Anlagen, die zur Erzeugung von Strom aus Biogas erforderlich bzw. in diesem Zusammenhang auf Grund anderer Vorschriften herzustellen sind, sowie aufgeständerte Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung und nachgeführte Photovoltaikmodule zulässig.
SO₂ mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Freiflächenphotovoltaik“:
Im SO₂ sind aufgeständerte Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung und nachgeführte Photovoltaikmodule zulässig.
Im SO₁ und SO₂ für „Agri-Photovoltaik und Freiflächenphotovoltaik“ sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher und sonstige Betriebsgebäude und -einrichtungen sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO₁-Gebietes dienen (z.B. Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen usw.) zulässig. Zulässig sind Anlagen, deren Geräusche die Obergrenze von 65dB(A) entlang der öffentlichen Verkehrswege nicht überschreiten. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie („BESS“), können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ferner sind Anlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)
Im SO₁ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl Anlagen für Biomasse und für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,8.
Im SO₂ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,7.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt im SO₁:
 - für baulichen Anlagen: max. Wandhöhe (WH) 8,0 m und Firsthöhe bis 12,0 m (ausgenommen Tragflügdächer von Garbehältern).
 - für Photovoltaikmodule 4,5 mDie maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt im SO₂:
 - für Photovoltaikmodule 6,0 mDie zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 8,0 Metern festgesetzt. (ausgenommen Tragflügdächer von Garbehältern). Videoüberwachungsanlagen sind bis 11,0 m zulässig. Als Bezugspunkte für die festgesetzten Wand- bzw. Gebäudehöhe werden festgelegt:
 - untere Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche
 - oberer Bezugspunkt Wandhöhe: Schnitt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand
 - oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: First bzw. Oberkante Dach
- Die Höhe der über Behältern zulässigen Tragflügdächer/Folienhauben ist im jeweiligen Bauantrags-/Genehmigungsverfahren festzulegen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen
Die zugelassenen baulichen Anlagen (inkl. der Einfriedungen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasserereinrichtungen).
- 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 Satz 2 BauGB)
 - Artenerschützliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen. Bei Bauausführung innerhalb der Brutzeit sind zur Verhinderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen folgende Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Anlage und Unterhalt einer Schwarzwache bis zum Baubeginn, alternativ
 - Aufstellen von 2 m hohen (über GOK) Stangen mit Absperrbänder in 2 m Länge im Abstand von 25 m.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

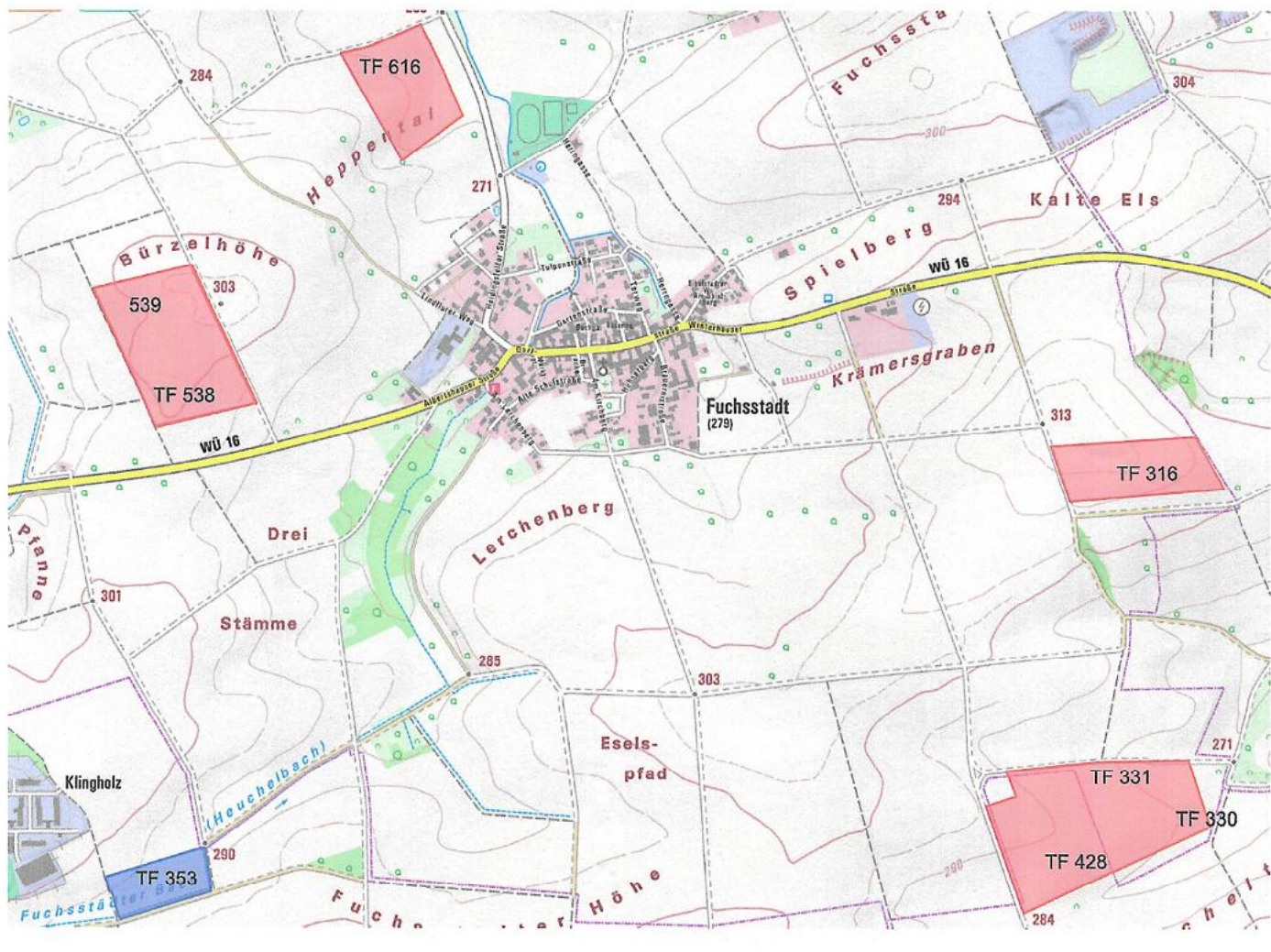
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 -  Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Biomasse und Freiflächenphotovoltaik/Agriphotovoltaik"
 -  Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Agri PV und Freiflächenphotovoltaik"
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 -  0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 -  0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 -  Baugrenze
- 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)
 - Entwicklungsziele
 -  CEF-Maßnahme für Feldhamster und Feldlerche
siehe D 6 und Übersichtskarte Artenschutz
- Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Nutzungsschablone
 -  bestehende Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Erneuerbare Energien"
 -  Bodenmerkmal mit Nummer
 - Hinweise
 -  vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 -  Bebauungsplan "Erneuerbare Energien"

D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 ABGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalspflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 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.
- Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19539, 19815 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen sowie benachbarte Gehölze nicht geschädigt werden. Das Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Betriebs- und Baumaterialien ist in diesen Bereichen auszuschließen.
- Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters und der Feldvögel wird das Flurstück mit der Fl.Nr. 353 (Gmkg Essfeld). Die erste Mahd ist zulässig bei einer Mindesthöhe von 25 cm benachbarter Feldfrüchte, die zweite Mahd darf bis 01.10 erfolgen. Der Umbruch vor einer Neuaussa darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
Getreidestreifen sind mit doppeltem Saatzeilenabstand anzubauen, bis zum 01.10. darf höchstens 50 % der Getreidefläche gemäht werden, bei Mahd sind Stoppen mit einer Mindesthöhe von 30 cm zu belassen. Eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe ist frühestens ab dem 15.10. zulässig.
- Ansaat Luzerne und Belassen von mindestens 3-jähriger Standzeit. Mit maximal zweimaliger Mahd mit Mahdgutabfuhr. Die erste Mahd ist zulässig bei einer Mindesthöhe von 25 cm benachbarter Feldfrüchte, die zweite Mahd darf bis 01.10 erfolgen. Der Umbruch vor einer Neuaussa darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
Getreidestreifen sind mit doppeltem Saatzeilenabstand anzubauen, bis zum 01.10. darf höchstens 50 % der Getreidefläche gemäht werden, bei Mahd sind Stoppen mit einer Mindesthöhe von 30 cm zu belassen. Eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe ist frühestens ab dem 15.10. zulässig.
- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig) im Frühjahr oder Herbst. Ein Schrottschnitt ist zulässig. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Frühjahr mit flacher Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe ab dem 15.10. .
- Keine Verwendung von Wachstumsregulatoren, Insektiziden, Rodentiziden, Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme bei Auftritt von Problemunkräutern bzw. -gräsern ist ein problemunkrautspezifisches Herbizid einmal jährlich während des Getreideaufwuchses erlaubt.
- Kein Einsatz von Klärschlamm, eine Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang bis zum 15. April, standortangepasst, gestattet.
- Feldarbeiten sind nur tagsüber zulässig.
- Änderungen bzw. Anpassungen der Bewirtschaftungsauflagen sind in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und Genehmigung der zuständigen UNB zulässig.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen.

Übersichtskarte Artenschutz

Flurnummer 353 Gmkg. Essfeld (blaue Fläche) für Feldhamster- und Feldlerchenausgleich
Bewirtschaftung "3-Streifenmodell", alternativ
Übersicht Feldschläge für Feldhamster- und Feldlerchenausgleich
Fl.Nrn 428, 330, 331; 538, 539; 316 und 616 (alle Gmkg Fuchstadt - rote Flächen)
Bewirtschaftung im Rahmen einer konservierenden Landwirtschaft
(Prinzip der CA, d.h. Conservation Agriculture) ohne Bodenbearbeitung



Nach Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde zum Antrag auf Befreiung zum „3-Streifen Modell“ sind alternativ produktionsinterne Maßnahmen im Rahmen einer konservierenden Landwirtschaft (Prinzip der CA, d.h. Conservation Agriculture) ohne Bodenbearbeitung in folgender Umfang und Ausführung für den Artenschutz für Feldlerche und Feldhamster zulässig:
Flächenumfang: Im Rahmen einer viergliedrigen Fruchtfolge aus Silomais, Wintergetreide-GPS (Ganzpflanzensilage) und Leguminosen, Zuckerrüben und Wintergetreide-GPS sind in einem Umfang von mindestens 4,0 ha mit der Frucht Wintergetreide-GPS und Leguminosen für den Feldhamster und von mindestens 1,5 ha mit der Frucht Zuckerrübe für die Feldlerche jeweils auf einer der Flächen mit der Fl.Nrn TF 428, TF 330, TF 331; TF 538, 539; TF 316 und TF 616 (alle Gmkg Fuchstadt) bereitzustellen. Sollten die Anbauflächen geändert werden, sind die Änderungen mit der HNB und UNB abzustimmen und zu melden.
Flächeneignung Feldlerche: Die Flächen für die Feldlerche müssen in offenem Gelände liegen und folgende Mindestabstände zu Küssen und Infrastrukturen einzuhalten: Einzelbäume und Hecken 50m, Baumreihen, Baumhecken und Feldgehölze 120m, geschlossene Wälder 160m, vielbefahrene Straßen, Siedlungsrande, Stromleitungen 100m.
Flächeneignung Feldhamster: Die Flächen für den Feldhamster müssen in offenem Gelände auf Bodenstandorten mit einer Mindestbodenwertzahl von 60 liegen und folgende Mindestabstände zu Küssen und Infrastrukturen einzuhalten: Einzelbäume und Hecken 50m, Baumreihen, Baumhecken und Feldgehölze, geschlossene Wälder 100m, vielbefahrene Straßen, Siedlungsrande 100m. Unterschreitung der Mindestabstände sind durch großer Anbauflächen zu kompensieren.
Bewirtschaftungsvorgaben auf den Flächen für die Feldlerche:
Aussaat der Zuckerrüben im März, Ernte im September/Oktober und Ansaat nach der Ernte mit Wintergetreide-GPS und Leguminosen, Pflanzenschutz und Düngung nach Bedarf und guter fachlicher Praxis.
Bewirtschaftungsvorgaben auf den Flächen für Feldhamster:
Aussaat Wintergetreide-GPS mit Leguminosen ab September, Ernte im Juni. Belassen von Wintergetreide-GPS-Leguminosen Streifen (Mindestbreite 10 – 12m, Mindestfläche 10 % = 4.000 qm) als Deckung/Nahrungsquelle für den Feldhamster bis 1.10. Nach der Wintergetreidernte im Juni ist die Ansaat einer Zwischenfrucht mit mehr als 10 Arten unverzüglich durchzuführen. Eine Ernte dieser Zwischenfrucht ist ab dem 1.10. zulässig, wenn Zwischenfrucht-Vegetationsstreifen (Mindestbreite 10-12 m, Mindestfläche 10 % = 4.000 qm) über den Winter stehen bleiben.
Keine Düngung der Vegetationsstreifen mit artenreicher Zwischenfrucht. Düngung auf den übrigen Flächen nach guter fachlicher Praxis. Keine Ausbringung von Herbiziden in der Wintergetreide-GPS Hauptfrucht und artenreichen Zwischenfrucht.
Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist durch ein jährliches Monitoring zu begleiten und Revierkartierungen von Hamster und Feldlerche zu belegen. Sollten innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab Beginn der PK-Maßnahmen keine Bestandssteigerung der Arten Feldhamster und Feldlerche über die üblichen Bestandzahlen in der Gemarkung pro ha (Feldlerche: 0,4 Stk/ha und Feldhamster 1,1 Stk/ha) hinaus erbracht werden können, ist das „3-Streifen Modell“ weiterzuverfolgen. Fläche gem. 4.2 erster Absatz.
Wenn auf anderen Flächen des Betriebes in der Gemarkung Fuchstadt, die im CA-System bearbeitet werden, durch Monitoring nach 5 Jahren eine Bestandssteigerung der Arten Feldlerche und Feldhamster über die üblichen oben genannten Bestandsschichten pro ha nachgewiesen werden kann, können die Vegetationsstreifen (artenreiche Zwischenfrucht bzw. nicht abgemähte Wintergetreide-GPS – Streifen) entfallen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.07.2027 hat in der Zeit vom 08.08.2025 bis 08.09.2025 stattgefunden.
- 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 29.07.2027 hat in der Zeit vom 08.08.2025 bis 08.09.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 02.01.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 02.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.01.2026 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.01.2026 als Satzung beschlossen.



Reichenberg, den 21. JAN. 2026

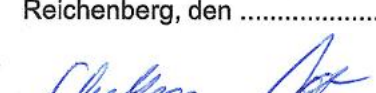
Sigrid Kranz
Zweite Bürgermeisterin
- Ausgeteilt

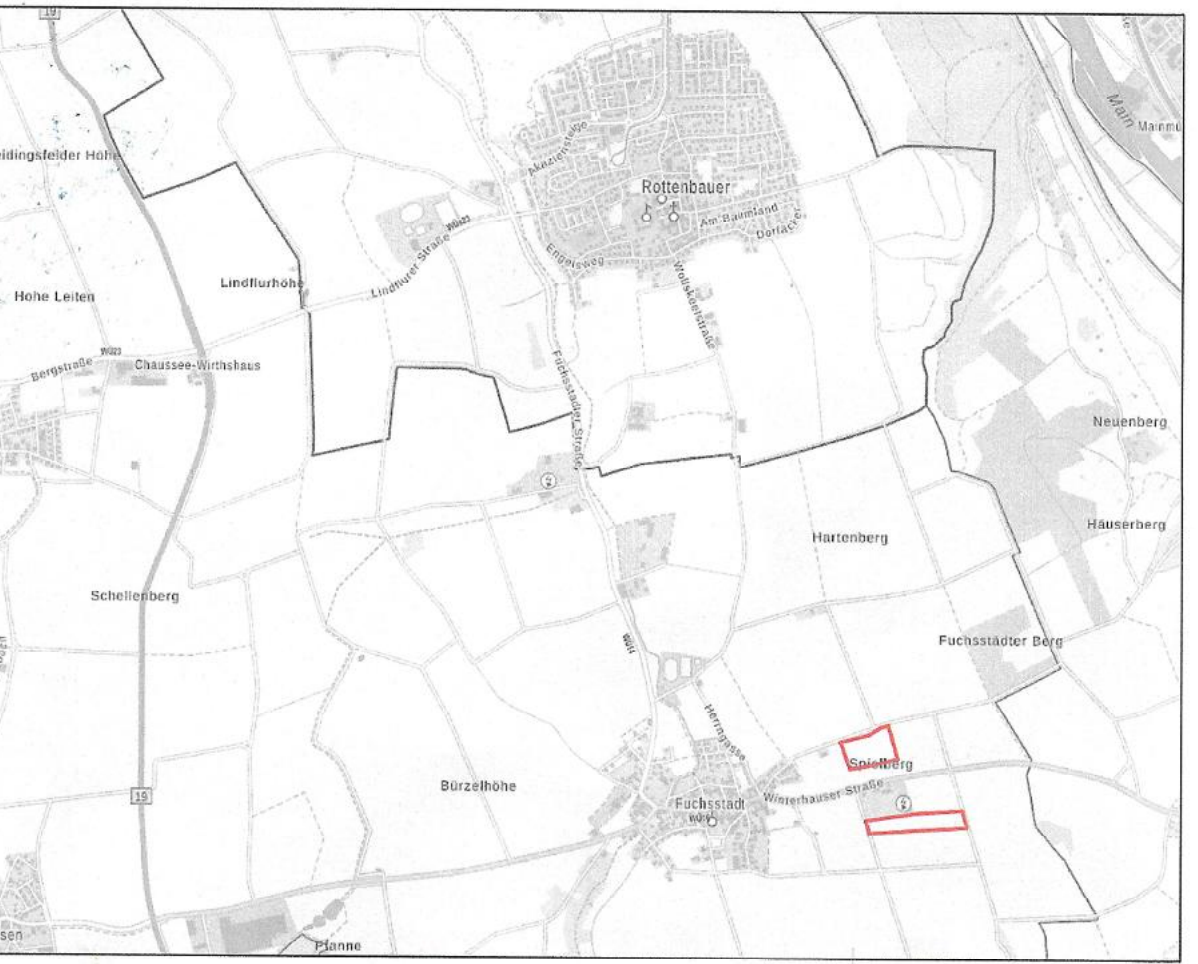


Reichenberg, den 28. APR. 2026

Sigrid Kranz
Zweite Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 19. JUNI 2026 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.



Reichenberg, den 06. JULI 2026

Christian Giese
Erster Bürgermeister



Markt Reichenberg

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Erneuerbare Energien"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/aß

datum: 20.01.2026

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

telefon 0 911/3 93 57-0
info@team4-planung.de

