

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF)
 Fl.Nr. 648, Gmkg. Wolfsbuch; 3.430 qm (TF)
 vgl. Festsetzung B 4.3

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentlich gewidmeter land- und forstwirtschaftlicher Weg
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche); Entwicklungsziele:
 - 1 Feldhecke (geschlossen gepflanzt) mit randlichen Gras-Krautsäumen
 - 2 Einzelsträucher bzw. Strauchgruppen (locker gepflanzt)
 - 3 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - 4 Gras-Krautsaum
 - 5 Artenreiches Extensivgrünland
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - zu erhaltender Baum
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen (Trafostation)
 - Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.01.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.03.2018 hat in der Zeit vom 04.04.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.03.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 04.04.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 14.09.2018 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.06.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 26.07.2018 bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2018 als Satzung beschlossen.



Stadt Beilngries, den 26.06.19

Alexander Anetsberger
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 28.06.19 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Stadt Beilngries, den 22. JULI 2019

Alexander Anetsberger
Erster Bürgermeister



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Fläche der Solarmodule, Wechselrichter und Trafostation auf die Geländeoberfläche.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,0 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C.5.).
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Solarmodule und Wechselrichter dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Einfriedungen, Zäunungen und Zuwegungen sind innerhalb der Baufläche zulässig. Trafostationen sind nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Folgende Maßnahmen sind in den internen Ausgleichsflächen gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1: Anlage von geschlossenen Hecken durch zwei- bis dreireihige Strauchpflanzungen. In den Randbereichen zum Sondergebiet sind Gras-Krautsäume zu entwickeln durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und Mahd alle ein bis zwei Jahre im Herbst mit Mähgutabfuhr.
 - Maßnahme 2: Pflanzung von locker verteilten Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (im nordöstlichen Bereich zusätzlich von Laubbäumen).
 - Maßnahme 3: Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und Mahd alle ein bis zwei Jahre im Herbst mit Mähgutabfuhr.
 - Maßnahme 4: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und anschließende extensive Pflege (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni (mit Abtransport des Mahdguts); oder Beweidung, keine Düngung)).
 Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Gehölze gemäß der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu verwenden.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Bauferdräumung und Bauarbeiten dürfen nur in den Herbst- und Wintermonaten zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden.
 - CEF-Maßnahmen:
Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für potentielle Feldlerchen-Brutpaare werden Teilflächen der Fl.Nr. 648, Gmkg. Wolfsbuch mit ca. 3.430 qm festgesetzt. Entwicklungsziel sind drei 5 m breite Blühstreifen. Die Maßnahme hat als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor dem eigentlichen Eingriff zu erfolgen.
 - Bestand: intensiv genutztes Ackerland
 - Entwicklungsziel: lückiger Blühstreifen als Brut- und Nahrungshabitate für die Feldlerche (sechs Brutpaare)
 - Maßnahmen: Ansaat mit Regiosaatgutmischung Typ „Blühstreifenmischung“ (Ursprungsgebiet „Fränkische Alb“)
 - Pflege: jährliche Mahd, erster Schnitt Mitte Februar / Anfang März, zweiter Schnitt ab Mitte August mit Mähgutabfuhr, keine Ansaat von Nutzpflanzen, keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

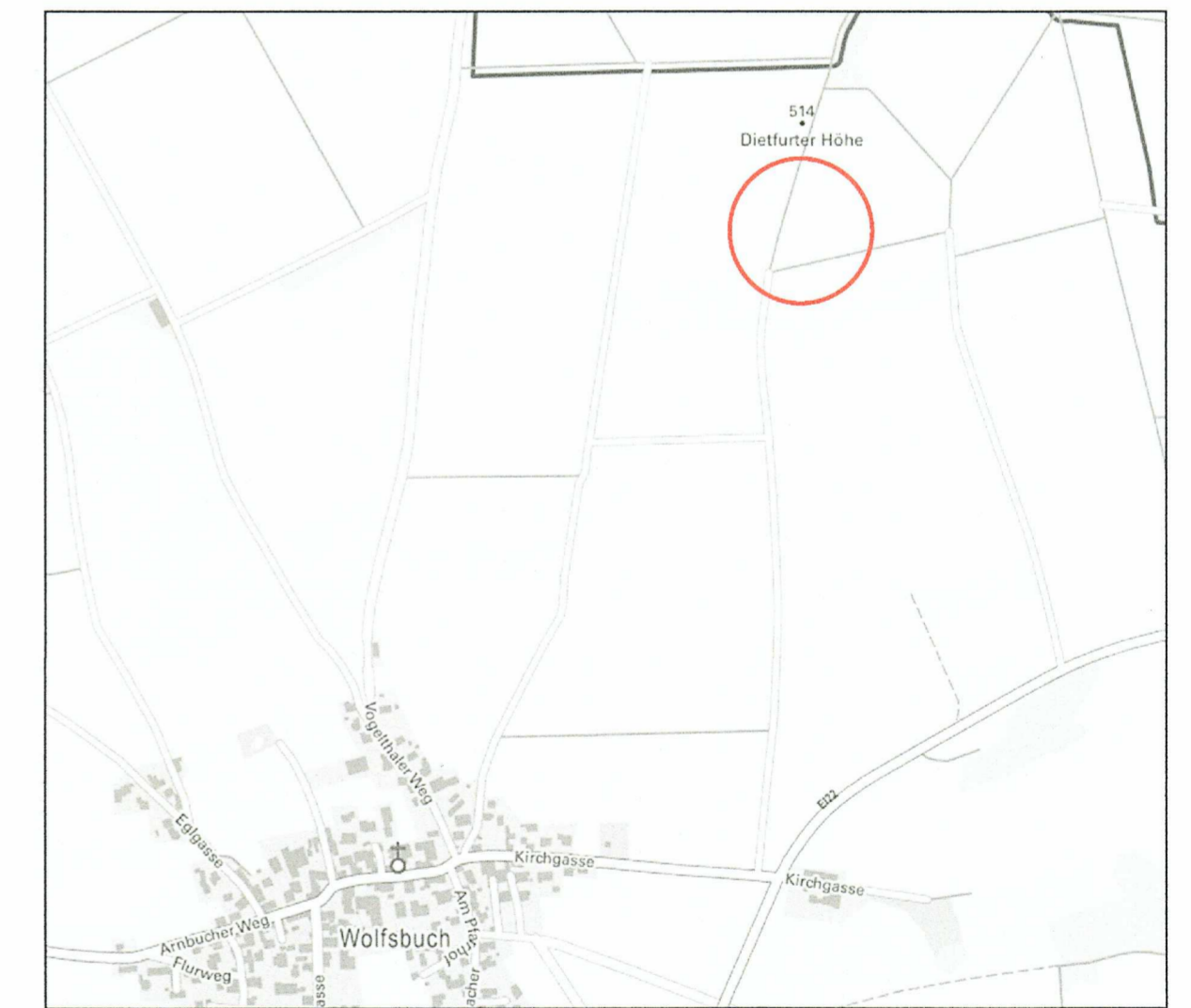
- Monitoring:** Überprüfung der prognostizierten Wirksamkeit der Maßnahmen während der Brutzeit der Feldlerche (erstmalige Brutphase nach Abschluss der Baumaßnahmen, sowie anschließend in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Turnus)
- Hinweis:** Ermöglichung einer Bewirtschaftungs-Durchfahrt an den östlichen Streifenenden (Breite 5-10m)
- Zu erhaltende Vegetationsbestände
Die gekennzeichneten Vegetationsbestände (Ranken mit naturnaher Hecke und Brennnessel-Ruderalvegetation, Obstbaum mit Stammhöhle) sind dauerhaft zu erhalten. Bei den Hecken ist ein fachgerechter Verjüngungsschnitt der Gehölze zulässig.
 - Die nicht überbauten Bereiche (einschließlich des Sondergebietes) sind durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und anschließende extensive Pflege (Mahd oder Beweidung, keine Düngung) als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat im Frühjahr nach Errichtung der Solarmodule zu erfolgen.
 - Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

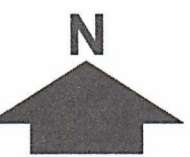
- Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Nebengebäude
Nebengebäude (Trafostation) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen.
- Zufahrten, Betriebswege oder Stellplätze sind nur in Schotterbauweise zulässig. Eine rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden bei Rückbau der geschotterten Erschließungsstraße ist durch die Verwendung eines Geotextiles/ Vlies zu gewährleisten.
- Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Land- bzw. Forstweg) ist ein Abstand von mind. 1 Meter einzuhalten.
- Auffüllungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Ausgleich von Kuppen oder Senken ist nur zulässig, sofern er zur Aufstellung der Solaranlage unbedingt erforderlich ist. Falls Aufschüttungen nötig sind, sollten diese bevorzugt mit dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen bzw. entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV sowie nach DIN 19731 (Ausgabe 5/88) mit Bodenmaterial, das die gleiche Eignungsgruppe wie der Boden der Auftragsfläche aufweist. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet.
- Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Hinweise

- 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
- Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche (Trafostation) der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.



Vorhabenträger:
FEH Solarpark 27 GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 55-59
65760 Eschborn



Stadt Beilngries
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Wolfsbuch"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: jk/mw/kg/cz
 datum: 25.10.2018 ergänzt: M. Welter

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

