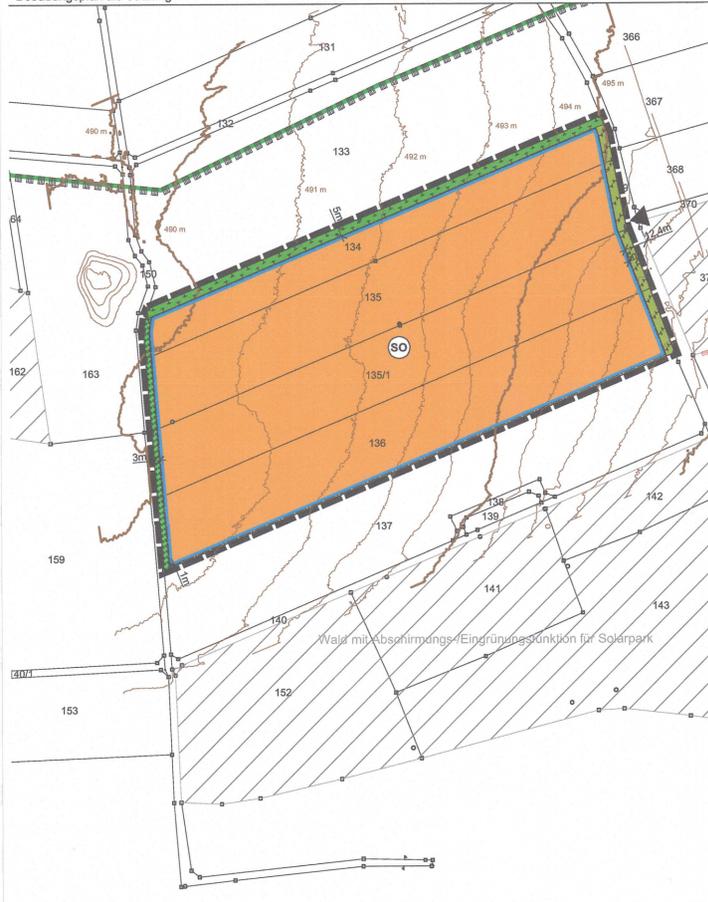


Die Stadt Beilngries erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1999 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des 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 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



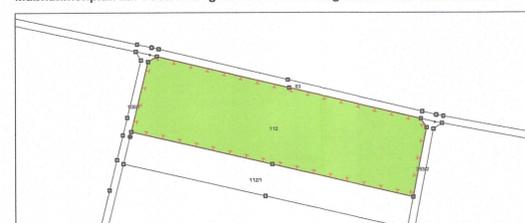
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

A. Festsetzungen durch Zeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Zufahrt
- 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)**
 - Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (einreihig)
 - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 - Entwicklungsziele
 - Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (dreireihig) (Maßnahme 2)
 - Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme; Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Höhen in m ü. NHN
 - Biotopie lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG-001251)

Maßnahmenplan zur Festsetzung B.4.3: Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen



- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.

- Artenliste Sträucher Mindestqualität 1 x v, lStr. 60-100, 3-4 Triebe
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa carolina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird die externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 112, Gmkg. Kevenhüll, im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 6.847 m², vgl. Maßnahmenplan). Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland umzusetzen:

- Anlage des Grünlandes durch Einbringen einer standortgerechten Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren; das Saatgut bzw. Pflanzmaterial muss dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen
- Die Pflege bzw. Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche ist in folgenden zwei Varianten möglich:
 - Extensive Beweidung mit Rindern oder Schafen (eine Nachmahd zur Pflege ist zulässig)
 - Extensive Wiesennutzung durch ein- bis zweimalige Mahd (ab dem 15.06. jeden Jahres)
- Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**

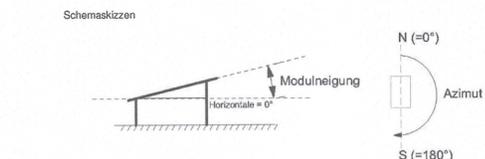
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Pflege der Freifläche ist wie folgt zulässig:
 - Beweidung der Freifläche mit Rindern; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen (Landwirtschaftliche Nutzung)
 - Alternativ sind die Flächen durch Schafbeweidung (mit Pflegemahd) oder alternativ ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) extensiv zu pflegen.
 - Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht 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.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen. Reinigungsmitteln müssen im Ökologischen Landbau zugelassen sein (Fibl – gelistet).
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

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

- Gestaltung / Anordnung der Modulische**
 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 Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,5 m im Mittel zwischen den Reihen zu errichten. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.



- Gestaltung von Gebäuden**
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farben) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- 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 durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- Höhenentwicklung und Gestaltung**
 Geländeveränderungen 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.
- Werbe-/ Informationstafeln**
 Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

- Allgemeine Vorschriften**

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

- Hinweise**

- Spezielle Anforderungen an die PV-Anlage**
 Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Festsetzungskonzept berücksichtigt die Möglichkeit einer Doppelnutzung mit einer landwirtschaftlichen Rinderbeweidung. Darüber hinaus bzw. sofern diese Form der Beweidung nicht realisiert wird, gelten die Anforderungen der Triesdorfer Biodiversitätsstrategie. Alle aus städtebaulicher oder mangels bodenrechtlichen Bezug nicht durch Festsetzung sicherbaren Belange/Kriterien werden in den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger aufgenommen bzw. sind darin nachzuweisen (z.B. Regelungen zur Bürgerbeteiligung, geeignetes Saatgut, Pflegedetails, Haltungskonzept für Weidetiere, Rückbauverpflichtung etc.).
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken (Fl.Nr. 133 im Norden)**
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGB 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
- Grenzabstände bei Einfriedungen gegenüber benachbarten Grundstücken**
 Dadurch dass Einfriedungen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen (vgl. Festsetzung B.3.1), ist sichergestellt, dass die Bewirtschaftbarkeit benachbarter Flurstücke nicht eingeschränkt wird (zur Fl.Nr. 137 im Süden mind. 1,0 m, zur Fl.Nr. 133 im Norden mind. 5,0 m (hinter Ausgleichsfläche) und zu den Wegflurstücken mind. 3 m (im Westen) bzw. 5 m (im Osten).

- Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik – Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie ein Unterstand für Weidevieh.
 - 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 (§ 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 60 qm begrenzt.
 - 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. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Einfriedungen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 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)**
 - Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
 Innerhalb der Fläche ist entlang der geplanten Einfriedung eine Reihe aus freiwachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,0 m. Es sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der Artenliste unter B.4.2 zu verwenden. Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 2.033 m²). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder im Heudruschverfahren mit nachfolgender Pflege durch eine Herbstmahd alle zwei Jahre
 - Maßnahme 2
 Anlage einer dreireihigen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern gemäß der u. g. Artenliste.

Für die Ausgleichsflächen gelten folgende Maßnahmen grundsätzlich:

- 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“).
- 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, die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen.

- Berücksichtigung der Belange der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft**
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flurstücke kann es zu Immissionen z.B. durch Staub, Dünger, Ernterückstände oder zu Steinschlag kommen. Durch die zwischenliegenden Strauchpflanzungen und/oder Einzäunungen ist die Gefahr von Wirkungen dieser Art auf die PV-Anlage reduziert, im Falle des Eintrittes sind diese jedoch vom Anlagenbetreiber zu dulden und werden von der Haftung freigestellt. Zur Berücksichtigung der Belange des Flächeneigentümers der östlich anschließenden bewaldeten Fl.Nr. 371, Gemarkung Kevenhüll, wird die Baugrenze um 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Bei Baumfall durch höhere Gewalt wird dieser von der Haftung freigestellt. Von den Freistellungen ausgenommen sind vorsätzliche oder grobfahrlässige Handlungen.

- Denkmalpflege**
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

- 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 Aushebungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

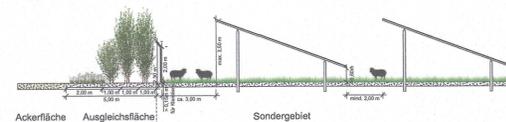
- Rückbauverpflichtung**
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

- Gehölzschutz**
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass randliche Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

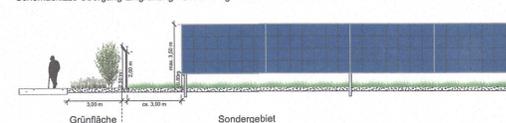
- Brandschutz**
 Bezüglich erforderlicher Vorkehrungen zum Brandschutz hat vor Baubeginn von Seiten des Vorhabenträgers eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.

- Wolfschutz**
 Bei Beweidung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist von Seiten des Betreibers auf einen angemessenen Wolfschutz zu achten. Die konkrete Ausgestaltung hat so zu erfolgen, dass der Wolfschutz für Kleintiere durchlässiger Weise gestaltet wird.

Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Modulische im Norden



Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Modulische im Westen



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 24.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 24.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2022 bis 23.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2022 bis 23.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.02.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.02.2023 als Satzung beschlossen.



Stadt Beilngries, den 17. FEB. 2023

Helmut Schloderer
 Erster Bürgermeister



Stadt Beilngries, den 24. MRZ. 2023

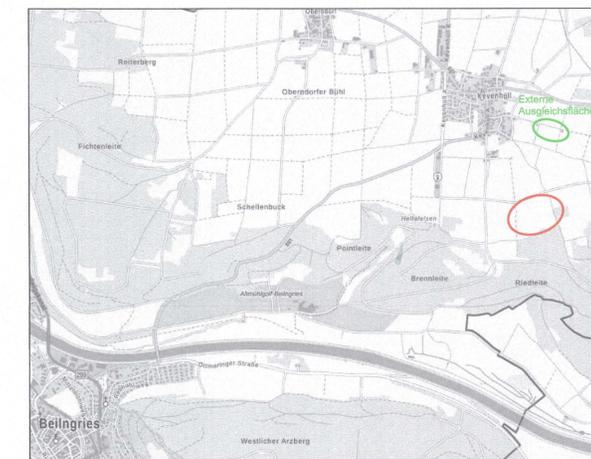
Helmut Schloderer
 Erster Bürgermeister



Stadt Beilngries, den 03. APR. 2023

Helmut Schloderer
 Erster Bürgermeister

Anton Grad
 2. Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 112 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Kevenhüll"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz/mw

datum: 08.02.2023

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

