

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 1802), des Art. 31 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage Kirchbuch“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubereichs gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom _____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. textlichen Festsetzungen

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zur Reinigung der Photovoltaikmodule dürfen nur wasser- und bodenverträgliche Stoffe eingesetzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächennutzung (GRZ) innerhalb des SO 1 und SO 2 für die Summe aller baulichen Anlagen (technische Gebäude, Tierunterstände, Wege und sonstige befestigte Flächen) beträgt 0,65. Die Fläche der Module ist dabei mit deren Horizontalprojektion zu ermitteln.

Der Abstand zwischen den Moduleihen beträgt mind. 2,0 m.

Die Fertighöhe der Fotovoltaikanlage beträgt max. 3,5 m, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen bis max. 0,3 m ausgeglichen werden. Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,8 m.

Die Grundfläche eines Gebäudes darf 70 m² nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3,5 m.

Zusätzlich sind Unterstände für Weideterie mit einem Pult- oder Satteldach auf einer Fläche von 150 m² möglich. Die Höhe beträgt max. 5 m.

Für die zulässige Gebäudehöhe bzw. der Unterstände für Weideterie ist jeweils die Gebäudeaußenkante am höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche maßgeblich.

Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener Form sind zulässig.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Heckenpflanzungen mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen.

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage direkt im Anschluss an die Einfriedung. Als Pflanzraster werden ca. 1,5 m x 1,0 m festgesetzt (Reihenabstand 1,0 m; in der Reihe 1,5 m). Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Der Anteil der Heister beträgt mind. 2,5%. Die Pflanzungen dürfen Unterbrechungen auf max. 10% der Gesamtfläche aufweisen. Die Unterbrechungen können auch als Zufahrt genutzt werden.

Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden. Die Maßnahme ist jährlich auf 20% der Gehölzflächen begrenzt. Die Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben. Die Flächen dürfen an vier Stellen durch bis zu 8 m breite Zufahrten unterbrochen werden.

4. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den nördlichen Waldflächen und der Sondergebietsfläche sind mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Fränkische Alb (14)) mit mind. 30% Kräuteranteil anzulegen und als mäßig extensive Wiese (S211) zu entwickeln. Die Flächen sind im zweijährigen Turnus auf 50% der Flächen zu mähen (jährliche Mahd auf der Hälfte der Fläche im zeitigen Frühjahr). Mulchen sowie der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

5. Zufahrten

Entlang der vorhandenen Straßen und Wege sind an bis zu 4 Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. ca. 8 m zulässig.

6. Einfriedigungen

Die Einzäunung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,20 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Überstegschutzes von im Mittel 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.

Die Einfriedung muss innerhalb der Baugrenze liegen und ist so zu gestalten, dass auch ein Wildwechsel mit sog. Rehdurchschlüpfen möglich ist. Diese sind an jeder Ecke der Zaunanlage vorzusehen.

7. Bodenfestigung der Module

Die Bodenfestigung der Module bzw. der Aufständerung ist mit Schraub- oder Rammfundamente aus Metall auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

8. Schutz des Grundwassers und des Bodens

Bei Böden mit einem PH-Wert <6, sowie Stau- und Grundwasser beeinflussten Böden sind nur Verankerungen zulässig, die eine Verlagerung von Schwermetallen in den Boden vermeiden oder deutlich einschränken (z.B. Magnesiumbeschichtung).

9. Durchführung der gründerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Zu verwendende Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Heister Mindestqualität: Heister, 2 x v., 125 - 150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(2) Sträucher Mindestqualität: v. Str., H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegele
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10. Artenschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Die nachfolgenden Maßnahmen sind der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen.

M01:

Rund um die Doline muss während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen nicht verruckbaren Bauzaun von der Baustelle abzutrennen.

Die Maßnahme ist bezogen auf die Lebensraumsicherung der Zauneidechse.

M04:

Vergrämung von Bodenbrütern von März bis Juni vor und während der Bauarbeiten. In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M06:

Um Störungen und Verluste von jugendlichen Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, sind Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober nicht zulässig.

Weitere Minimierungsmaßnahmen (M02, M03) sind unter den Festsetzungen der Ziffer 1 bzw. Ziffer 5 (M05) und Ziffer 7 (M07) enthalten.

11. Feuerwehrplan

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Eichstätt und der örtlichen Feuerwehr ist für die PV-Anlage ein Feuerwehrplan gem. DIN 14095 zu erstellen.

TEXTLICHE HINWEISE:

1. Bodendenkmäler:

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG/Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Untertnehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserversorgung:

Einer Wasserver- und -entsorgung bedarf es im Sondergebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht. Löschwasser ist gegebenenfalls vor Ort mit entsprechenden Behältnissen vom Betreiber der Anlage zur Verfügung zu stellen.

3. Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bewachsenen Boden versickert und wie bis-her auch vor Ort dem Boden zugeführt.

4. Bodenschutz:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und chemischen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig. Idealerweise ist der Oberboden vor Ort zu verwerten.

5. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten:

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor. Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) auftreten, sind diese dem Landratsamt Eichstätt, Fachbereich 442 - Abfallrecht, Altlasten und Bodenschutz, Tel. 08421 70-0, E-Mail: poststelle@ira-el.bayern.de, unverzüglich anzuzeigen.

6. Hinweise zum Artenschutz aus saP:

Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren (M08). Im Rahmen der Pflege des Solarparks soll die Vegetation an den Rändern der Doline wo möglich mit gemäht werden, um offene Flächen für die Zauneidechse zu gewährleisten und somit das Habitat zu verbessern (M09).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.02.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 123 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kirchbuch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 123 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kirchbuch“ in der Fassung vom 08.02.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 123 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kirchbuch“ in der Fassung vom 08.02.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kirchbuch“ in der Fassung vom _____ wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kirchbuch“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan Nr. 123 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kirchbuch“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Beilngries, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Beilngries, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



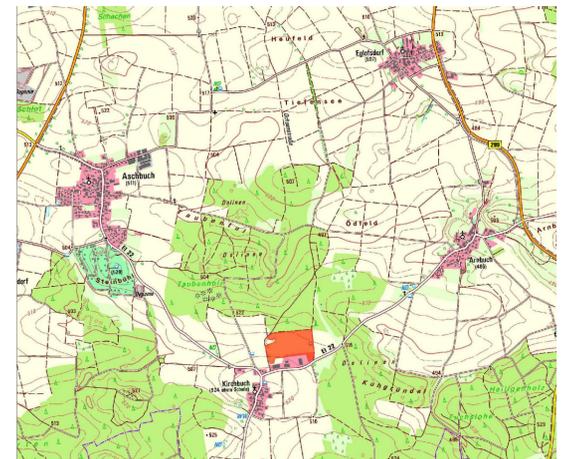
LEGENDE

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
- SO Sondergebiet Fotovoltaikanlage
- Baugrenze
- Nutzungsabgrenzung SO 1 / SO 2
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Blühstreifen)

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- TS Technikgebäude
- Flurstücksgrenzen, Nummern
- OEFK-Fläche mit Nr. OEFK 135064
- Fläche der Biotopkartierung 7035-0089-002
- Landschaftsschutzgebiet LSG-BAY-15
- Bemaßung 5
- Höhenlinie (DGM 5) 512
- Bauverbotszone 15 m
- Baubeschränkungszone 30 m
- Wald
- Gehölze
- Doline (Umweltatlas Bayern)



Übersicht, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 123 Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage „Kirchbuch“



MAßSTAB 1 : 2.000

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

FASSUNG VOM 08.02.2024

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

Deufingerstr. 5a, 86551 Alachach
Tel.: 09251 9768-0 Fax: -98
E-Mail: info@brugger-la.de
www.brugger-la.de