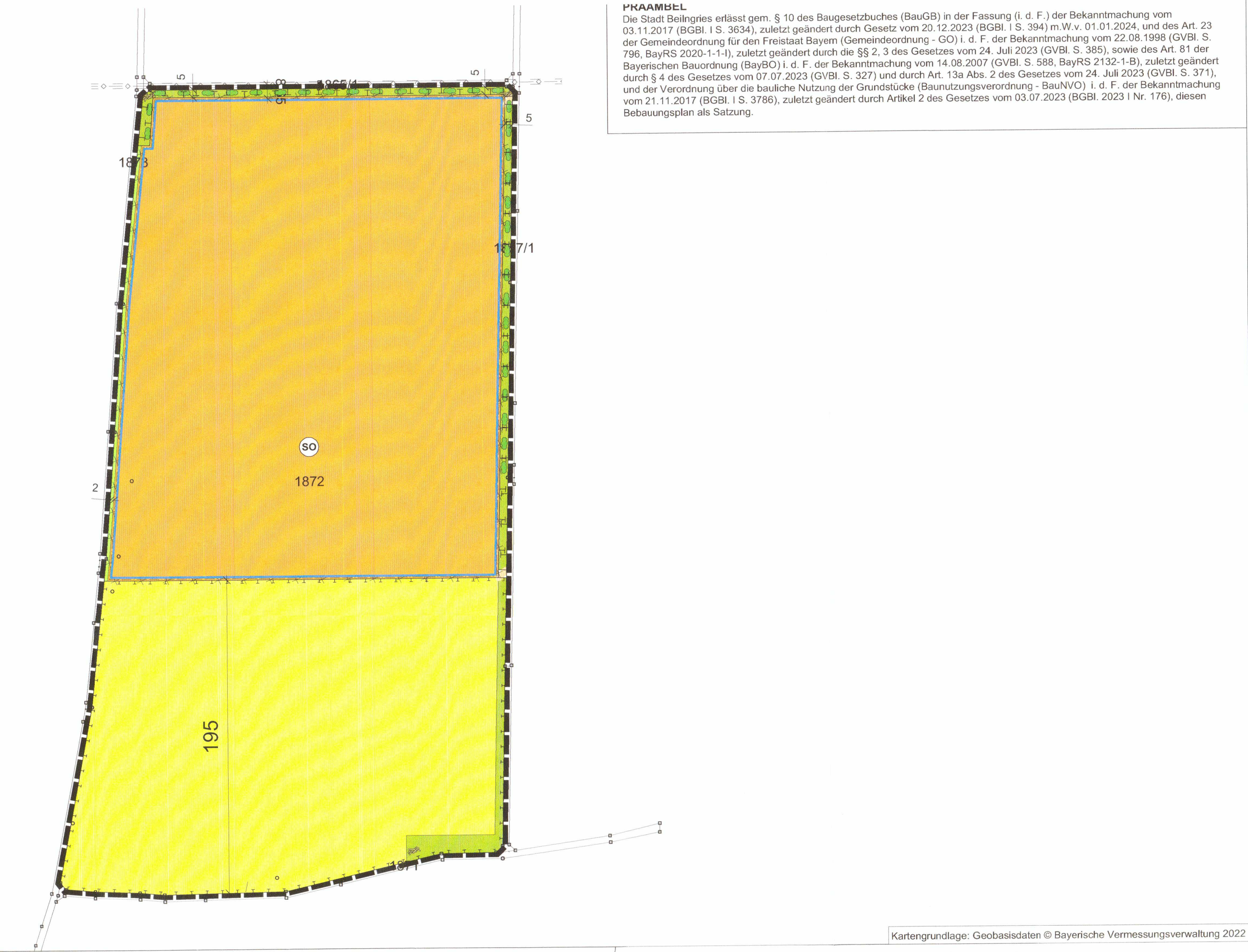




B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 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 Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie und für die Pflege (Unterstände für die Weidehaltung).
- 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 300 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 Bestimmung 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 dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 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)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Herstellung einer Schwarzbrache (d.h. Ackerflächen alle 7 Tage grubbern und eggen), und Anbringen von Flatterbändern, d.h. ca. alle 20 m Posten aufstellen, mit angebrachten Flatterbändern) i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

- Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugerechnet (Gesamtflächengröße: 51.270 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 durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
 - Maßnahme 2
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen und locker gepflanzten Gehölzstruktur aus Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter, überwiegend dornentragender Straucharten gemäß festgesetzter Artenliste.
 - Maßnahme 3
Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meier / Wurzelstöcke, „Insektenhotel“, Haufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 3 Strukturen herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen müssen eines Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen und alle drei Jahre erneuert werden.

- Maßnahme 4
Herstellung von Blühstreifen aus Ackerwildkräutern:
 - im Rahmen einer ökologischen Fruchtfolge mit wechselnder lockerer Ansaat von Winter- und Sommergetreide sowie Leguminosen.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährlichen Umbruch im Herbst bzw. im Frühjahr mit spätem Stoppelumbruch.Eine Bewirtschaftung im Rahmen des ökologischen Landbaus ist zulässig.
- 4.3 CEF-Fläche Feldlerche und Wachtel
Für den Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche durch den Bebauungsplan „Photovoltaik Freiflächenanlage Oberndorf“ wird die Flurnummer 1697 Gmk. Kevenhüll im Ganzen für die Herstellung von fünf Feldlerchenrevieren als CEF-Fläche zugeordnet. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:
 - Herstellung einer Blüh- und Brachfläche mit einem Mindestumfang von 0,8 ha durch Ansaat mit autochthoner, auch für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeignete, kräuterreiche Regiosaatgutmischung Ursprungsgebiet 14 Magerrasen mit Aussaatsstärke 1 g und Ackerflächen mit seltener Segetalflora, Pflegeschnitt nach dem 1. September, bei dichtem Aufwuchs auch zwischen 15.05.-30.05 möglichst, um die Vegetation niedrig zu halten; Mahd mit Mahdgutabfuhr, kein Mulchen, Umbruch spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs.
 - Alternativ ist eine vollständige Schwarzbrache möglich. Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Schwarzbrache durch jährlichen Umbruch im Herbst bzw. im Frühjahr vor Beginn der Brutzeit der Feldlerche (bis 01.03.).
 - Die Mindestfläche für die Blühstreifen von ca. 0,1 ha pro Feldlerchenrevier darf nicht unterschritten werden.
 - Entwicklung von Ackerflächen mit seltener Segetalvegetation durch landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des ökologischen Landbaus durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten; Kein Anbau von hohen Kulturen wie Mais, Sonnenblumen, Sylvia, Verzicht auf dicke Kulturen wie Zuckerrüben, Klee, und Ackergras; mind. 2 Winterungen (Getreide); Anbau von Körnerleguminosen, Klee, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch sowie Brachlegung jeweils max. einmal zulässig; bei Fruchtfolgen ohne Körnerleguminosen ist der Anbau von Klee, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch in zwei Jahren möglich.
 - Rotation der landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen und der Blühflächen im Rahmen einer ökologischen Fruchtfolge sind möglich.
 - Innerhalb von 5 Jahren ist mindestens zweimal jährlich eine Stoppelbrache mit spätem Umbruch im Herbst bzw. im Frühjahr durchzuführen.
 - keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, eine organische ausgleichende Düngung (nach Nährstoffabfuhr zur Aufrechterhaltung des Bodenlebens) ist im Rahmen des ökologischen Landbaus möglich
 - Anlage von 21 Feldlerchenfenstern Flächengröße von ca. 20 – 30 qm. Im Bereich der Feldlerchenfenster erfolgt keine Ansaat.

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgesezene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche/Wachtel und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

- Für die gesamte Ausgleichsflächen gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen.
 - eine ökologische Bewirtschaftung mit Förderung der seltenen Segetalflora ist zulässig.

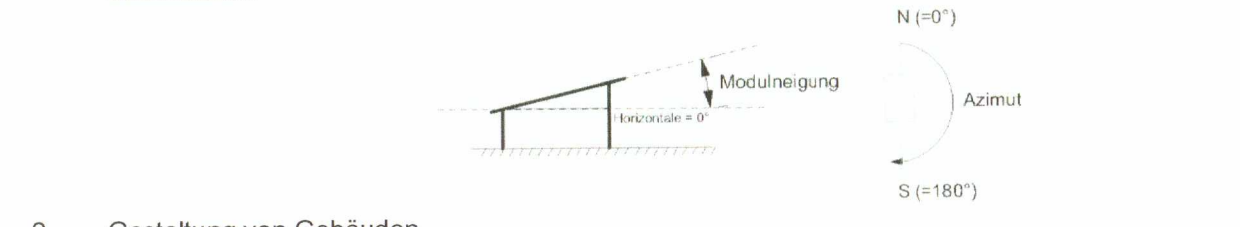
Artenliste Gehölze Mindestqualität 1 x v, IStr. 60-100, 3-4 Triebe
Myrtobalan (Kirschpappel)
Zibarte
Brombeere
Haselnuss
Schwarzer Holunder
weißer Maulbeerbaum
schwarzer Maulbeerbaum
rote Maulbeerbaum
Kornelkirsche
Korbweide

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 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
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 Private Grünfläche (Umfahrung Modultische und Abstandsfläche)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsflächen (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)
 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 externe CEF Fläche mit CEF-Maßnahmen für Feldlerche siehe B 4.3
Entwicklungsziele
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
 Kleinstrukturen (Totholzhaufen, -meier, Wurzelstöcke, sandige Rohbodenhaufen Maßnahme 3)
 Blühstreifen aus Ackerwildkräutern (Maßnahme 4)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Einfriedung Sondergebiet
 20 KV Freileitung mit Schutzstreifen (10 m beidseits der Leitungstrasse)
 20 KV Erdleitung mit Schutzstreifen (1,5m beidseits der Leitungstrasse)
Hinweise
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

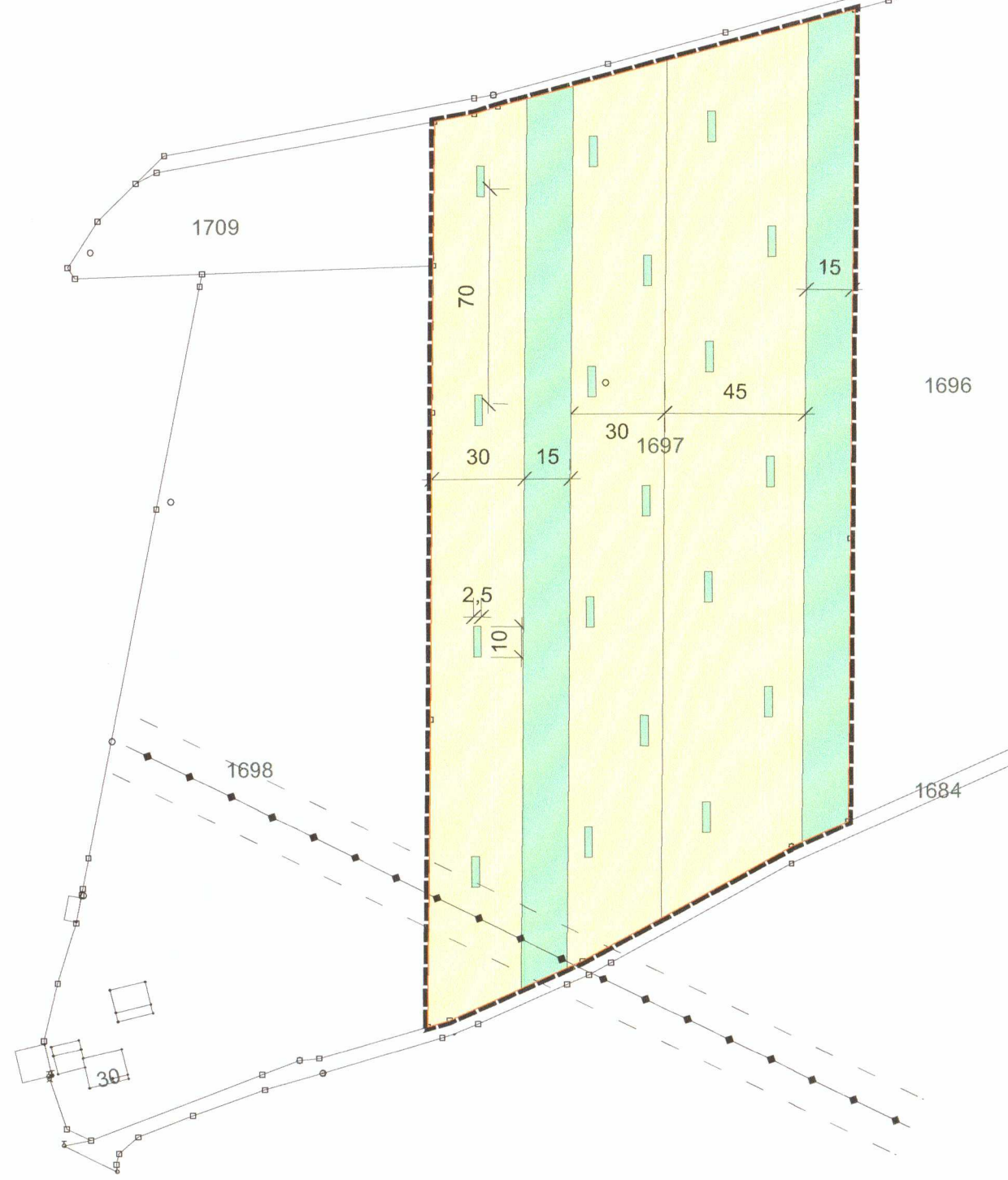
- Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU
Sorbus 'Edulis'
Essbare Vogelbeere
- Freilächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln, darüber hinaus ist Gemüsebau und Obstbau (Beeren) zulässig.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch extensive Beweidung z.B. Schafe oder alternativ ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres), zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehende bleibender Altrassastreifen zu entwickeln.
 - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die bebaute Bodenebene 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, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen. Reinigungsmitteln müssen im Ökologischen Landbau zugelassen sein (Fibi-gelistet).
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

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

- Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflektierende 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 Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,5 m im Mittel zwischen den Reihen zu errichten. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
Schemaskizzen


Neigungswinkel
Azimut
N (=0°)
S (=180°)
- Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Puttdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) 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. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig.
- 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-/ Informationsstafeln
Werbe-/ Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

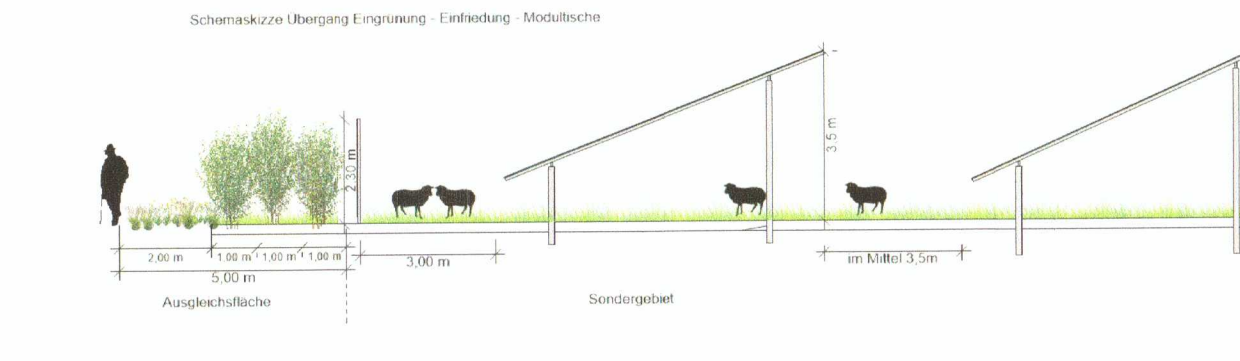
Externe CEF Fläche für Eingriffe in den Lebensraum der Feldlerche durch "Photovoltaik Freiflächenanlage Oberndorf"
Fl.Nr. 1697 Gemarkung Kevenhüll mit 38.011,5 qm,
Maßnahme wie B 4.3
Maßstab 1:2.000



D. Allgemeine Vorschriften

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

- Hinweise**
 - Spezielle Anforderungen an die PV-Anlage
Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Festsetzungskonzept berücksichtigt die Anforderungen an Photovoltaik-Freiflächenanlagen hinsichtlich der Einhaltung der Triesdorfer Biodiversitätsstrategie. Alle aus städtebaulicher oder mangels bodenrechtlichen Bezug nicht durch Festsetzung sicherbaren Belange/Kriterien werden in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und Vorhabenträger aufgenommen bzw. sind darin nachzuweisen.
 - 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
 - Denkmalspflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem ei-gegenständlichen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Erteilung der Erlaubnis unter nachfolgenden fachlichen Nebenbestimmungen kann aus denkmalrechtlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass bei Denkmalfeststellung im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird. Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich. In diesem Fall formuliert das BLD Vorschläge für die fachlich erforderlichen Auf-lagen und Hinweise in einer gesonderten Stellungnahme.
 - 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 Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
 - Rückbauverpflichtung
Für 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 Photovoltaikanutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt.
 - 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 randliche Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.04.2021 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 29.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2025 bis 14.04.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2025 bis 14.04.2025 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.06.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.08.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Beilngries, den **12. Juni 2025**

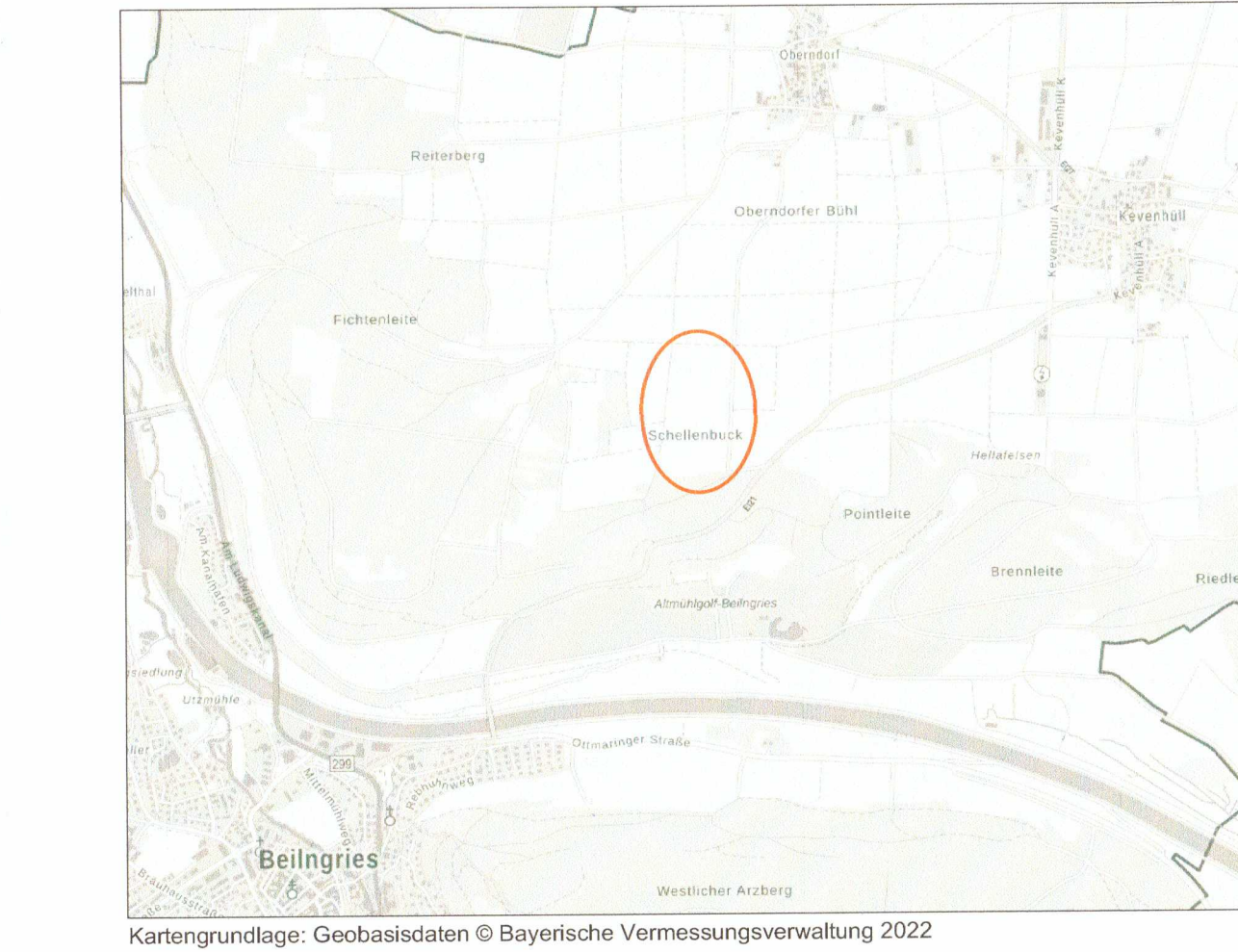
Helmut Schlödner
Erster Bürgermeister

Stadt Beilngries, den **13. Jan. 2026**

Helmut Schlödner
Erster Bürgermeister

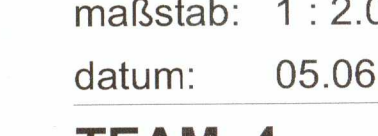
Stadt Beilngries, den **28. Jan. 2026**

Helmut Schlödner
Erster Bürgermeister



Stadt Beilngries
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 109
"Photovoltaik Freiflächenanlage Oberndorf"

maßstab: 1 : 2.000
datum: 05.06.2025

bearbeitet: mw/sd


TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 85 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de