

Die Stadt Beilngries erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 386), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 688; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

**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)**  
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
- 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
  - Entwicklungsziele
    - Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
    - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
    - Hecken dreireihig (Maßnahme 3)
    - Pflanzung von (Obst)bäumen (Maßnahme 4)
    - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, sandige Rohbodenstellen (Maßnahme 5)
    - extensives Grünland (Maßnahme 6)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Einfriedung Sondergebiet
  - Hinweise**
    - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
    - Biotope lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
    - Schutzzone Naturpark Altmühltal (LSG-00565.01)

**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 (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Unterstände für Weidetiere.
  - 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 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ):  
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion = 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 700 qm überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,0 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt.  
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
- Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen 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)**
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Zaunedeckse:  
 Vollständige bauzeitliche Abzäunung des Sondergebiets entlang der Südseite des Flurweges Fl.Nr. 262 mit einem Reptilienzaun und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einklinken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung, oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zaunedeckse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.  
 Bodenbrüter:  
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige geeignete Vergrämußmaßnahmen (z.B. Herstellung einer Schwarzbräuche (d.h. Ackerflächen alle 7 Tage grubbern und eggen), oder 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.  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 25.965 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff zu erhalten und zu sichern:
    - Maßnahme 1  
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.

- Maßnahme 2  
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15 - 20 Stück); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
- Maßnahme 3  
 Hecken, dreireihig gem. Planzeichnung.
- Maßnahme 4  
 Pflanzung von Wildobstbäume (Hochstämme) gem. Planzeichnung.
- Maßnahme 5  
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten und Reptilien (Totholzhaufen, -meier / Wurzelstöcke, sandiger Rohboden). Insgesamt sind 4 Strukturen herzustellen. Sandige Rohbodenstellen (insgesamt 2 Stück) müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5 cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen (2 Stück) müssen eine Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen.
- Maßnahme 6  
 Entwicklung von Extensivgrünland magerer, trockener Standorte durch extensive Pflege (Schalbeweidung oder alternativ zweimalige Mahd ab Ende Juni und ab Anfang September mit Mahdgutabfuhr).

Für die gesamte Eingriffsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

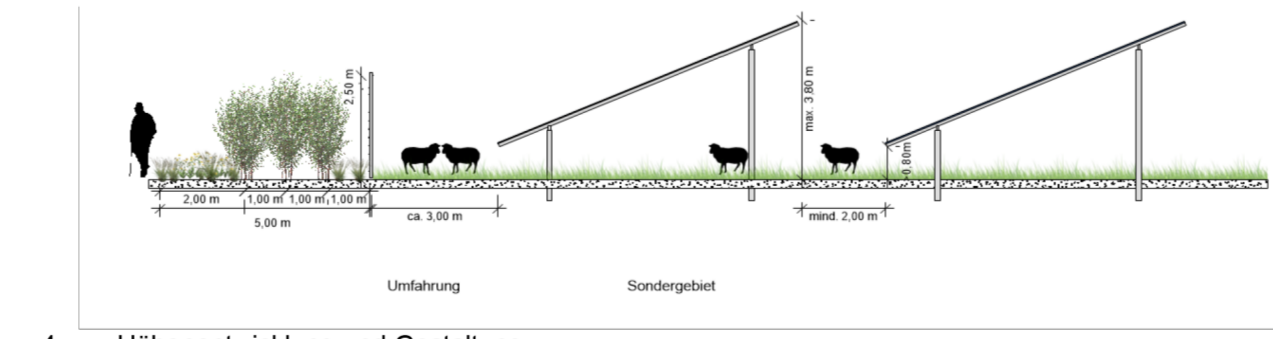
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
  - Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschchnitt).
  - Die Regio- oder Standortmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
  - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Artenliste Bäume II. Ordnung: H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU
- |                   |            |
|-------------------|------------|
| Pyrus pyrastor    | Holzbirne, |
| Sorbus aria       | Mehlbeere  |
| Sorbus torminalis | Eisbeere   |
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartnagel               |
| Corylus avellana   | Haseleuss               |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Rosa canina        | Hundsrose               |
| Salix caprea       | Salweide                |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
  - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte zu entwickeln. Folgende Arten der Begrünung sind dabei zulässig:
    - Erhaltung der bestehenden Grünlandvegetation.
    - Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung oder im Heudruschverfahren aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ für mittlere Standorte.
    - Das Grünland ist anschließend durch extensive Schalbeweidung und/oder ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) mit Mahdgutabfuhr 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 Dachneideckungen 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.
  - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C.6.

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

- Gestaltung / Anordnung der Modulstische  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulstische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m im Mittel zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.  
 Schemaskizze:
- Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedungen  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass Öffnungen zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm gewährleistet werden. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen 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.
- Informationstafeln und Beleuchtung  
 Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 1 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Zufahrten und befestigte Flächen  
 Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig.

**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.

**E. Hinweise**

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege  
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 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 19639, 18915 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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Rückbauverpflichtung  
 Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt. Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenereischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt verbindlich geregelt.
- 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 nicht geschädigt werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Stadt Beilngries, den .....  
 .....  
 Helmut Schloderer  
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
 (Siegel) Stadt Beilngries, den .....  
 .....  
 Helmut Schloderer  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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.  
 (Siegel) Stadt Beilngries, den .....  
 .....  
 Helmut Schloderer  
 Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

**Vorentwurf**

**Stadt Beilngries**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119**  
**"Freiflächen PV-Anlage Bögl" in Hirschberg**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd  
 datum: 29.04.2024

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner ParGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/99357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

