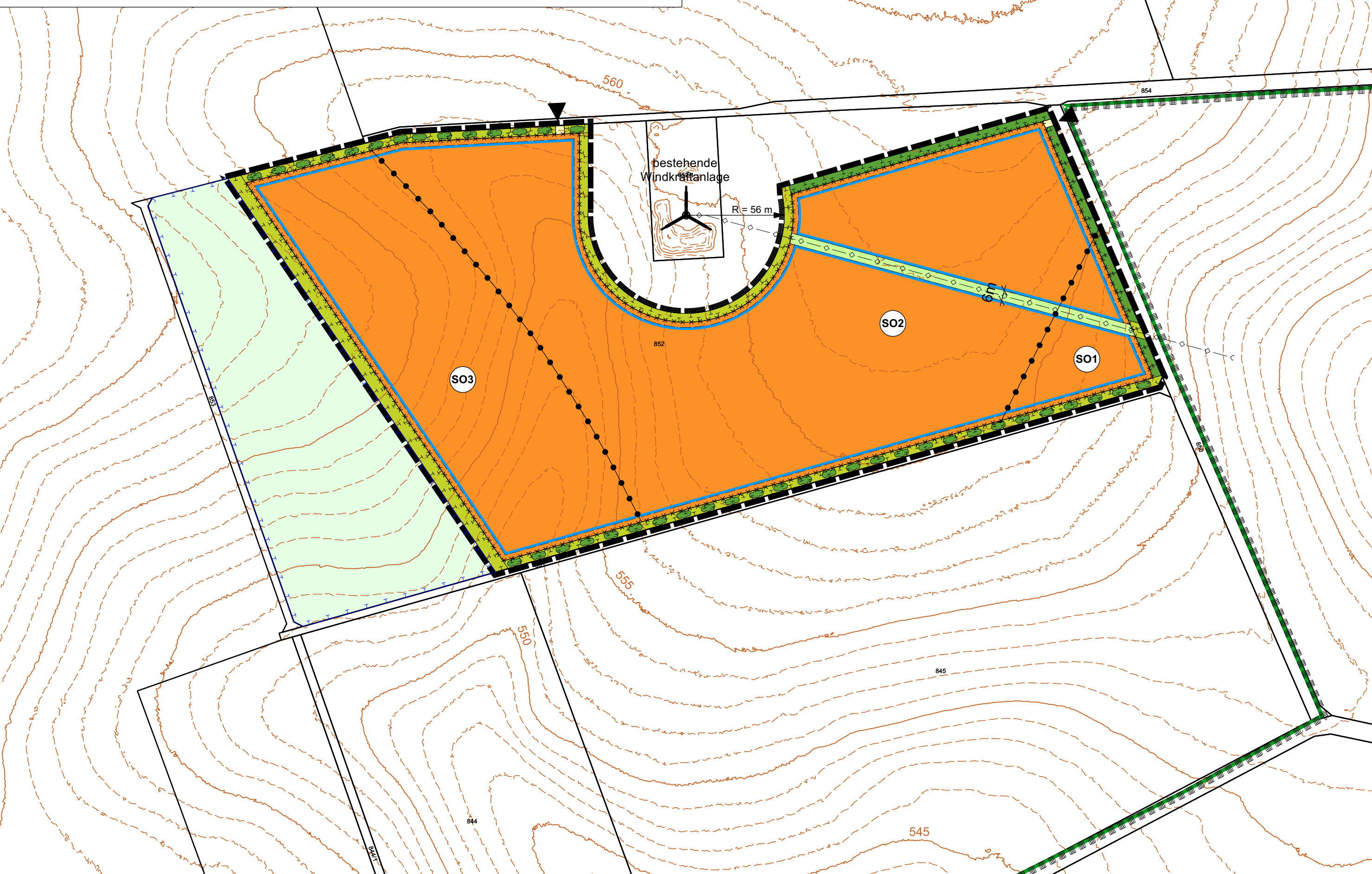


PREAMBEL
Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- SO1 Sonstiges Sondergebiet
 - SO1 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - SO2+3 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Windenergie"
- 2. 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
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 - Zufahrt
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche
- 6. 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 / CEF-Maßnahmen
 - Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahmen
- Entwicklungsziele**
- Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
 - Extensivgrünland und Extensivacker (CEF-Maßnahme)

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Einfriedung Sondergebiet

Hinweise

- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NNH

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG-00577.01 "Sindlbachtal")

- 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwasser- und Bodenschutz**
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigung nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - Unbeschichtete Metallflächen von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 80 qm nicht überschreiten.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikanlagen darf nur unter Ausschluss von grundwasser-schädigenden Chemikalien erfolgen.

- 5. Sonstige Festsetzungen**
- 5.1 Befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Das Sondergebiet SO3 wird befristet festgesetzt. Das Baurecht erlischt ein Jahr vor Beginn des Abbaus von Bodenschätzen. Die PV-Anlage sowie die Eingrünung sind vom Vorhabensträger zu entfernen.
 - 5.2 Windenergie
Ergänzend gelten für die Teilfläche SO2 die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Unterried WEA Mitte“

C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

- Solarmodule**
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modultische sind mit einem Mindestabstand von 2 m zwischen den Reihen zu errichten.
- Gebäude**
Gebäude (Trafa-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/-oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 20 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
- Geländeveränderungen**
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.
- Werbeanlagen und Beleuchtung**
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Das Anbringen einer Tafel mit Informationen zur Anlage bis 2 qm Fläche ist zulässig.

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 GrenzeGegenüber Ackerflächen ist gem. des „Kommunalen Leitfadens der Gemeinde Pilsach für die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ein Abstand von 5 m zur Eingrünung einzuhalten.
- 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 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 zu-ständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Vor Baubeginn sind Bodensondierungen bis unter die Rammtiefe durchzuführen.
- Rückbaupflichtung**
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solaren energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Pilsach geregelt.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dämpfen und von der Haftung freizustellen.
- Zufahrt und Stellplätze**
Die zur Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage notwendigen befestigten Flächen sind als wasserdurchlässige geschotterte Flächen auszubilden. Eine rückstandslöse Trennung der mineralischen Schüttung vom Boden beim Rückbau der befestigten Flächen ist durch die Verwendung eines Geotextils/Vlies zu gewährleisten. Die Pflege der Flächen ist extensiv auszurichten; der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Brandschutz**
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgernetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben (3-fach gedruckt, digital als PDF). Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehr-schlüsseldepot anzurorden, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- Drainagen und Flurwege**
Vorhandene Drainagen, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern, dürfen nicht beschädigt werden. Vorhandene Flurwege dürfen nicht beschädigt werden.
- Immissionen durch Rohstoffabbau**
Die durch den Betrieb der angrenzenden Vorrangfläche für Rohstoffe auftretenden temporären Immissionseinwirkungen (z.B. Staub, Erschütterungen) sind zu dämpfen.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

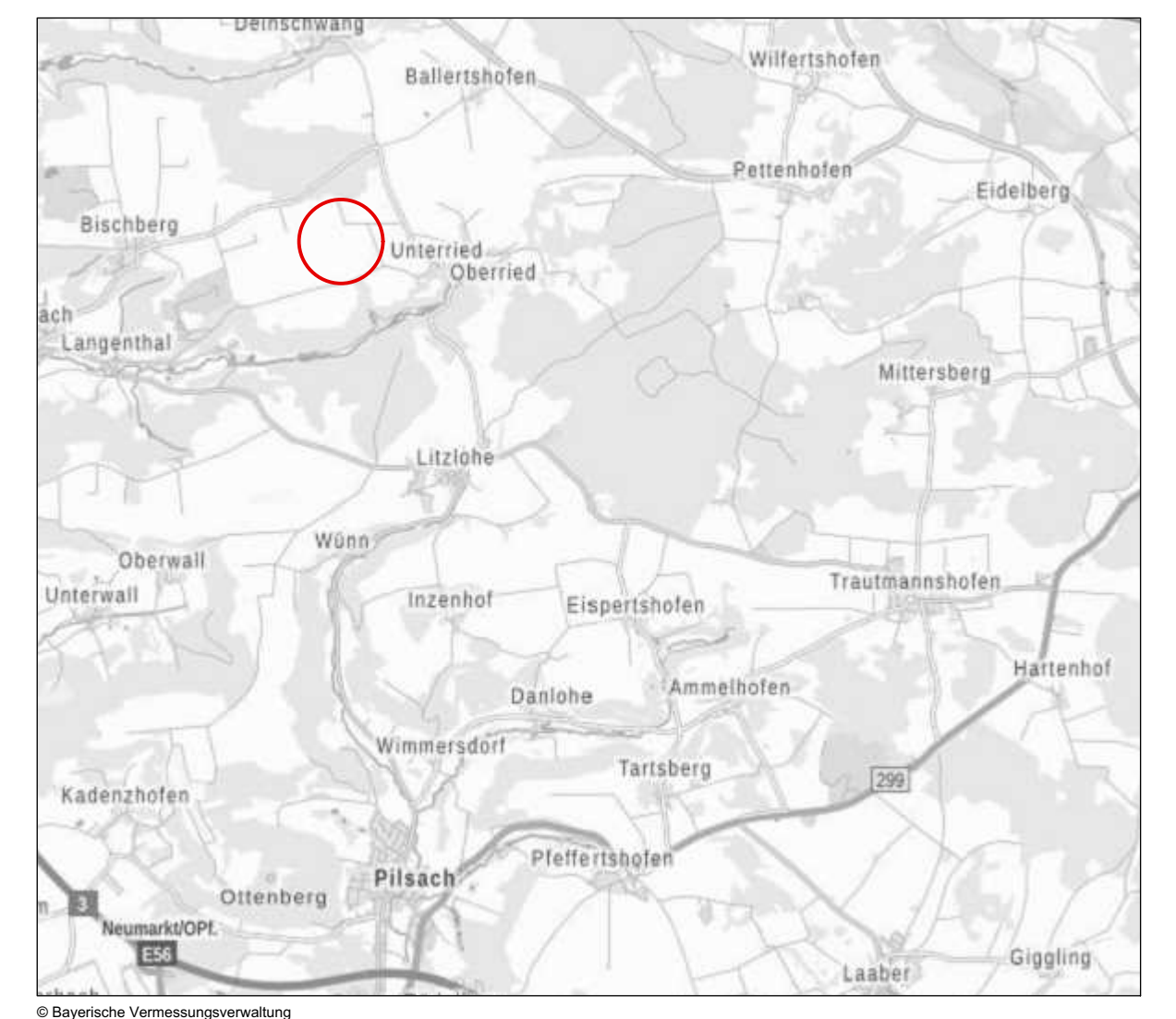
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
1.1 Sondergebiet Photovoltaik und Windenergie (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind neben der Nutzung für Windenergie (Überstreichen der Rotorfläche) ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
1.2 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)**
2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 140 qm begrenzt.
2.2 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 Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind am Rand der Baulfläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind am Rand der Baulfläche 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)**
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionstüchtigen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
4.2 Ausgleichsflächen/-maßnahmen (§ 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 7.587 qm) zugeordnet. Folgende Maßnahme ist gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
Maßnahme 1:
Entwicklung von artenreichen Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume trockenwarmer Standorte oder durch im Heudruschverfahren gewonnenes Saatgut (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr).
Maßnahme 2:
Anlage einer einzelnen Hecke durch die Pflanzung von Sträuchern gemäß der u.g. Artenliste mit einem Grenzabstand von 2,5 m.
Maßnahme 3:
Anlage von gleichmäßig verteilten Strauchgruppen und Einzelsträuchern; auf 10 m Länge sind 10-15 Sträucher in Gruppen zu pflanzen; auf der Restfläche Anlage von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer autochthonen Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege der Säume in Form einer abschnittswise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jedes Jahres; nur Verwendung niedrigwachsender Sträucher bzw. regelmäßige Pflege zum Niedrighalten der Sträucher zur Vermeidung einer Kulissenwirkung für die Feldlerche.

- Für die Anlage der Hecke sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:
- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartrieigel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata/monodyna</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pflafrüchtchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
- (sowie Einzelexemplare von Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling)
- Bauliche Anlagen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.
- Die Pflanzung und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung bei geeigneter Witterung vorzunehmen. Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Rückschnitt bzw. „Auf den Stock setzen“ im mehrjährigen Turnus (abschnittsweise alle 10-15 Jahre) ist zulässig (Maßnahme 2). Die Sträucher sind durch regelmäßigen Rückschnitt so zu pflanzen, dass die Barrierewirkung der Feldlerche minimiert wird (maximale Höhe der Sträucher = maximale Höhe der Modultische).
- 4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme eine Teilfläche der Fl. Nr. 852 (insgesamt 20.000 m²), Gemarkung Litzlohe für den naturschutzfachlichen Ausgleich und den Ausgleich von vier Feldlerchenrevieren zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden 12.000 m² (s. Maßnahmenbeschreibung unten) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Einsaart einer standortspezifischen, autochthonen und für Kalkböden geeigneter Saatmischung für extensive Wiesen mittlerer bis trockener Standorte auf einer Fläche von 12.000m²; Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand sind zu blassen.
 - Extensive Mahd der Wiese, nicht vor Anfang August. Mähgut muss abtransportiert werden. Mahd mind. einmal im Jahr.
 - Anlage eines extensiv genutzten Getreideackers mit größeren Saatreihenabstand, ohne Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Verzicht auf Düngung auf 8.000m² Fläche.
 - keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Mitte März bis Ende August.
- 4.4 Freiflächengestaltung**
Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche und privaten Grünflächen sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Ansaat hat vor oder unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modultischen zu begrünen.

Die Flächen sind anschließend durch 1-2-malige Mahd (ab 01.07.) oder extensive Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat 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.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt**
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- 8. 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 Gemeinde 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) Gemeinde Pilsach, den
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister



Entwurf
Vorhabenträger: Windpower Gesellschaft zur Nutzung regenerativer Energien mbH
Prüfeninger Straße 20, 93049 Regensburg

Gemeinde Pilsach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Photovoltaik Heuleite"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 16.11.2023 ergänzt:
TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 rürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

