

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 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 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1+), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08.12.2022 (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.



### 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)**  
 0,5 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)**  
 Private Verkehrsfläche (Zufahrt)  
 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)**  
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche  
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Bestehende Windenergieanlage
  - Kranaufstellfläche für Windenergieanlage
  - Funk- und Meldeanlage
  - Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme LFU)
  - Fernwanderwege (nachrichtliche Übernahme Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



- ### 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 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Gemeinde Pilsach, den .....  
 .....  
 Andreas Truber  
 Erster Bürgermeister
  - Ausgefertigt  
 (Siegel) Gemeinde Pilsach, den .....  
 .....  
 Andreas Truber  
 Erster Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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

- ### 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)  
 Innerhalb des SO 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 zulässig.
    - 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): 0,5 (§ 19 BauNVO)  
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion zu berücksichtigen.
    - 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)**
    - 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 Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
    - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrümnungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
    - Flächen mit Begrünungsbindung  
 Auf den Flächen mit Begrünungsbindung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
      - 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 (insektenfreundliches Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm).
      - Anlage von Strauchgruppen durch Pflanzung von Sträuchern in Gruppen von 15-20 Stück auf ca. 25 m² mit einem Pflanzabstand von 1x1 m in drei Reihen und einem Abstand zwischen den Gruppen von 5-7 m; Verwendung standortgerechter, heimischer Straucharten gemäß Artenliste (Wuchsgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken). Durch Fertigstellungsphase ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Strauchgruppen sind durch regelmäßigen Rückschnitt so zu pflegen, dass die Barrierewirkung für den angrenzenden Felderchenlebensraum minimiert wird bzw. sind dort bevorzugt niedrigwüchsige Straucharten zu pflanzen (Richtwert 2,5 m Höhe). Es ist ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

- Für die Flächen mit Begrünungsbindung gelten weiterhin folgende allgemeine Vorgaben:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Versorgungsanlagen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
  - Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100**
- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | <i>Hainriege</i>                |
| <i>Corylus avellana</i>   | <i>Haselnuss</i>                |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i>  |
| <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pflafrhüchchen</i>           |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | <i>Myrobalane (Kirschlorch)</i> |
| <i>Prunus cerasifera</i>  | <i>Hundsrose</i>                |
| <i>Rosa canina</i>        | <i>Schwarzer Holunder</i>       |
| <i>Salix caprea</i>       | <i>Salweide</i>                 |
| <i>Viburnum lantana</i>   | <i>Wolliger Schneeball</i>      |
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
    - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
    - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im Jahr nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
    - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres; insektenfreundliches Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Mulchen sind unzulässig.
  - 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.
    - 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.
    - 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 Modultische  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, zulässig. Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 3 m breiter Freistreifen einzuhalten.
  - 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 (Maschendraht, Drahtgitter, Doppelstabzaun) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 20 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-/ Informations tafeln und Beleuchtung  
 Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Das Anbringen einer Tafel mit Informationen zur Anlage bis 4 qm Fläche ist zulässig.
  - Zufahrten und befestigte Flächen  
 Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- ### D. Allgemeine Vorschriften
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

- ### E. Hinweise
- CEf-Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes**  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Fl.Nr. 1662, Gmkg. Sindlbach (34.268 m²) herangezogen und durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert und als Ersatzmaßnahme (CEf-Maßnahmen) folgende für sechs Brutpaare der Feldlerche verwendet. Folgende Maßnahmen werden auf dem Fst. umgesetzt:
    - Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung (Blühfläche) regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 80 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten; Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands. Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
    - Anlage eines selbstbegründenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf mind. 20 % der Fläche im Mittelteil mit einer Mindestbreite von ca. 20 m.
    - kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
    - keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
    - Erhaltung der Blühfläche für mindestens 3 Jahre, danach Bodenbearbeitung und Neuaussaat außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang September und Ende Februar. Der selbstbegründende Brachestreifen im Mittelteil ist einmal jährlich vor Beginn der Brutzeit der
  - Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBG 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
 Gegenüber 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 frungschichtliche 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 Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
  - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
  - Brandschutz  
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz 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 Feuerwehrschlüsseldepot anzubringen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.
  - Drainagen  
 Sollen im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an bestehenden Flurwegen oder Drainagen entstehen, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke be- und entwässern, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu berücksichtigen.



**Entwurf**  
 Vorhabenträger:  
 SREBau und Betriebs GmbH & Co. KG  
 Kreichwischstraße 5, 92342 Freystadt

# Gemeinde Pilsach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "SO Photovoltaik Herzetlohe"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb  
 datum: 07.12.2023 ergänzt:

**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