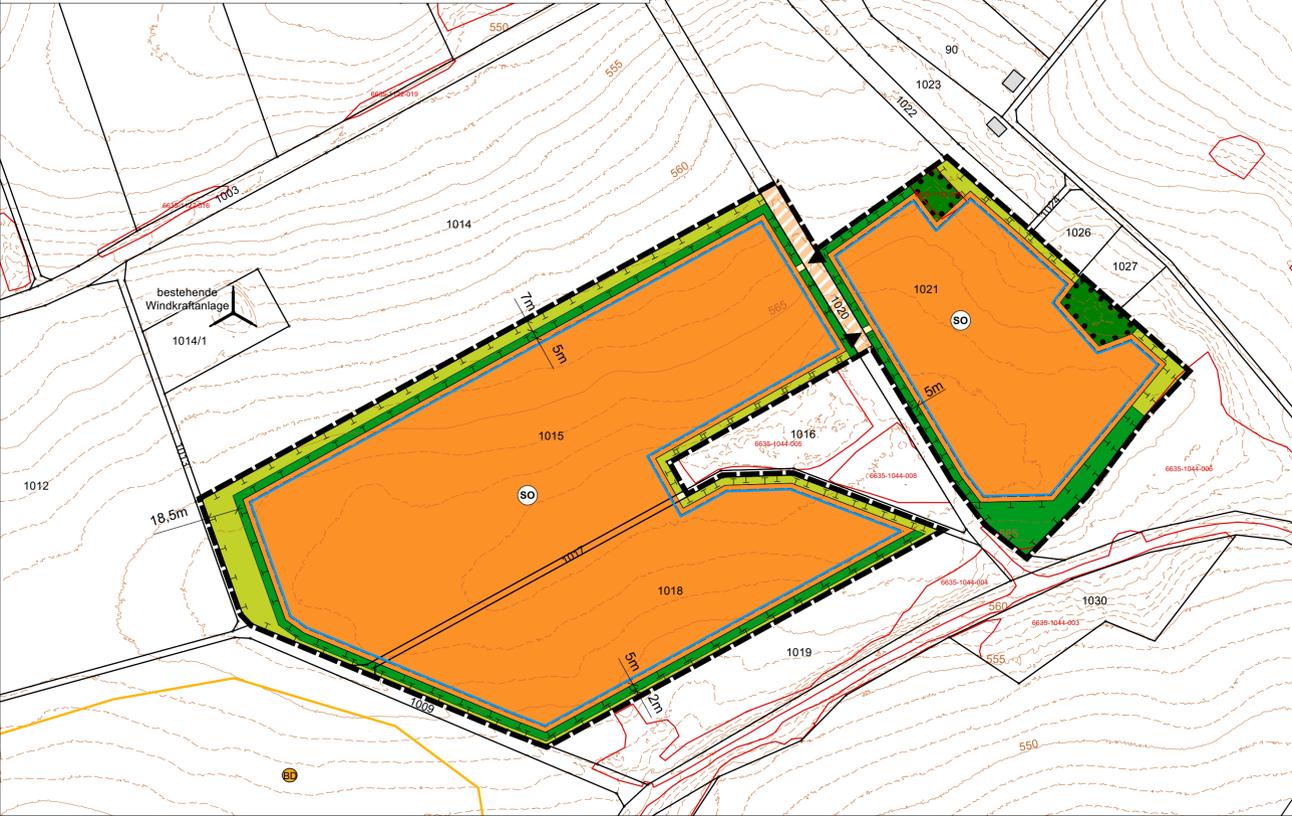


Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 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. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11-15 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind 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.

2. 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 120 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).

3. 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.

4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch andere geeignete Maßnahmen (geeignete Vergrümmungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
In den an Magerrasen angrenzenden Ausgleichsflächen sind insgesamt drei Totholzhaufen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 16.099 qm) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1:
Entwicklung von artreichen Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Säure trockenwärmere Standorte oder durch im Heudruschverfahren gewonnenes Saatgut (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jedes Jahres (mit Mahdputzabfuhr)
- Maßnahme 2
Anlage einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen niedrigwüchsigen Straucharten gemäß Artenliste.

Für die Anlage der Hecke sind ausschließlich folgende niedrigwüchsige Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirische</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Crataegus laevigata</i>		<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>	<i>Ribes alpinum</i>	<i>Alpen-Johannisbeere</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pflaflenhütchen</i>	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>		

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.

4.2 Freiflächengestaltung

Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche und privaten Grünflächen sind durch Einbringen einer Regiosaatmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsatz 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.

4.3 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 Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise 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 Photovoltaikmodule darf nur unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

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

- 1. Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modultische sind mit einem Mindestabstand von 2 m zwischen den Reihen zu errichten.
- 2. Gebäude
Gebäude (Trafo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/ -oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zu lackieren.
- 3. 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.
- 4. 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 überganglos herzustellen.
- 5. Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Das Anbringen einzelner Tafel mit Informationen zur Anlage bis 4 qm Fläche ist zulässig.
- 6. Zufahrt und Stellplätze
Die zur Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage notwendigen befestigten Flächen sind als wasserdurchlässige geschotterte Flächen auszubilden. Eine rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom Boden beim Rückbau der befestigten Flächen ist durch die Verwendung eines Geotextils/Vlies zu gewährleisten.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Zufahrt

5. 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
- Entwicklungsziele
 - Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)

D. Hinweise

- 1. CEF-Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird folgendes Flurstücke herangezogen und durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert und als Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für vier Feldlerchenbrutpaare zugeordnet:
Fl.Nr. 1353, Gmkg. Sindlbach (TF 2,5 ha)

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 80 % der Fläche aus niedrigwüchsigen
- Arten, Ansaat mit reduzierter Saatmenge (max. 50-70 % der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen. Umbruch und Neueinsaat der Fläche alle fünf Jahre, Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühfläche durch jährliche Pflege mit Pflegeschritt und Mahdputztransport ab Anfang September, kein Mulchen.
- Anlage eines selbstbegründenden Brachstreifens mit Umbruch alle drei Jahre auf ca. 20 % der Fläche. Erhaltung des Brachanteils für drei Jahre, danach Umbruch mit anschließender Selbstbegrünung vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar.
- kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung.
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.

- 2. 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
Gegenüber Ackerflächen ist gem. des „Kommunalen Leitfadens der Gemeinde Pilsach für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ein Abstand von 5 m zur Eingrünung einzuhalten.

- 3. 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 4. 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 zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 5. Rückbauverpflichtung
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.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotope lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Höhen in m ü. NNH
- Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)

CEF-Maßnahme für 5 Feldlerchenreviere Fl.Nr. 1353, Gmkg. Sindlbach (25.000 m²)



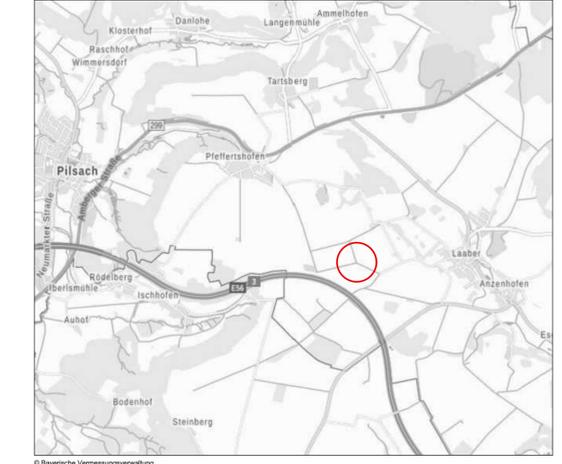
Quelle: BayernAtlas und satP

- 6. Landwirtschaftliche Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dämpfen.
- 7. Zufahrt und Stellplätze
Die zur Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage notwendigen befestigten Flächen sind als wasserdurchlässige geschotterte Flächen auszubilden. Eine rückstandslose 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 Düngem- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 8. Bodensondierungen
Vor Baubeginn sind Bodensondierungen bis unterhalb der Rammtiefe durchzuführen. Bei einer Einbindung der Fundamente in eine grundwassergesättigte Zone sind zinkfreie Rammprofile bzw. andere Gründungsverfahren zu verwenden.
- 9. 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 anzurufen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- 10. Drainagen und Flurwege
Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlagen Schäden an bestehenden Flurwegen oder Drainagen entstehen, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke bzw. entwässern, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. 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
(Siegel)	Gemeinde Pilsach, den
.....	Andreas Truber Erster Bürgermeister
(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
sowie Vorhaben- und Erschließungsplan
"SO Photovoltaik Geißbühl"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 18.04.2024 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

