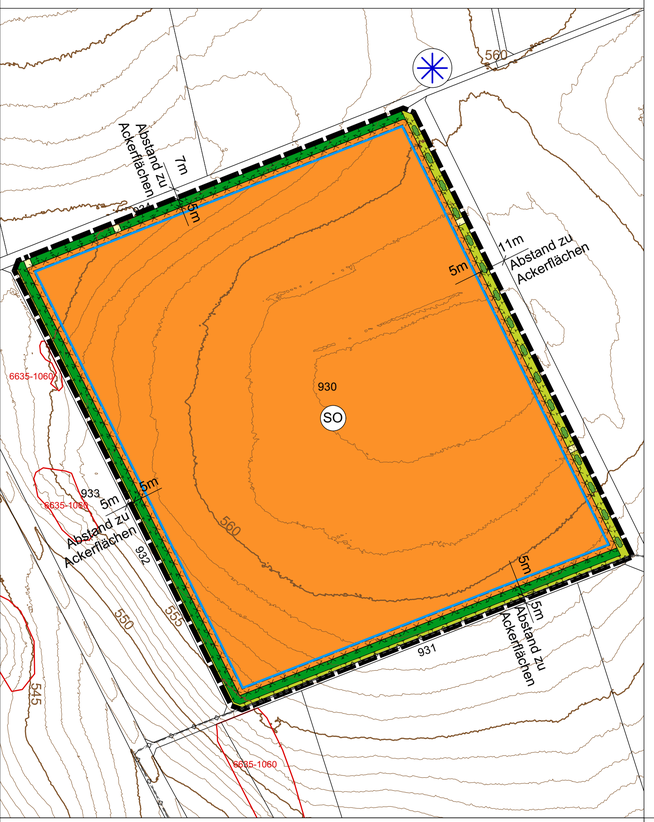
PRÄAMBEL

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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. 588, 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)

SO — 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 (Modultische)

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)

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)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Entwicklungsziele

Gras-Krautflur (Maßnahme 1)

Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)

Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)

Blühfläche und Brachestreifen
(Maßnahme 4 = CEF-Maßnahme für Feldlerche)

6. Sonstige Planzeichen

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

Einfriedung Sondergebiet

Hinweise

1030 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

420 — Höhen in m ü. NHN

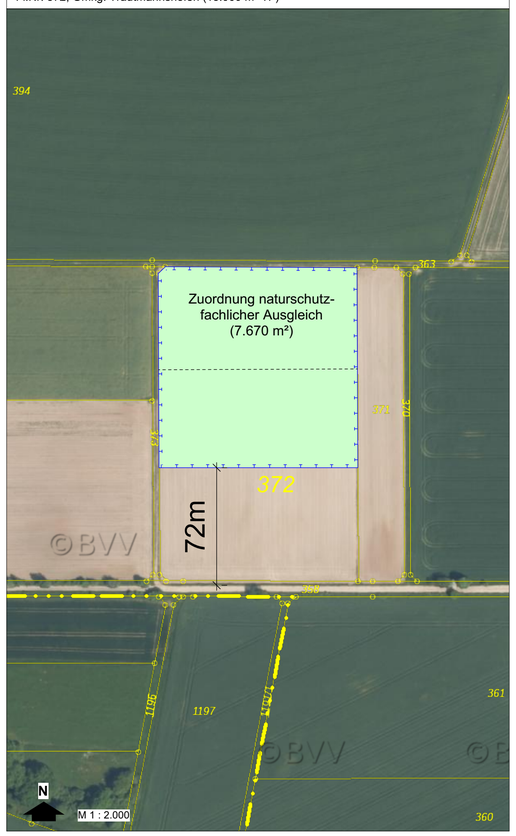
6635-0113 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

Doline (nachrichtliche Übernahme LfU)

Stromkabel (unterirdisch; mit Schutzstreifen)

Externe Ausgleichsfläche / CEF-Maßnahme

Fl.Nr. 372, Gmkg. Trautmannshofen (15.000 m² TF)



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

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

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 §§ 1-15 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 (z.B. Trafostation, Speicher) zu berücksichtigen.
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 150 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 Baufläche 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 Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen 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 wird die Ausgleichsfläche (Gesamtfläche 6.294 qm) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

Maßnahme 1:
Entwicklung von artenreichen Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume trockenwarmer Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb") und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr).

Maßnahme 2:
Anlage einer naturnahen, geschlossenen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern in 2-3 Reihen mit Sträuchern gem. der u.g. Artenliste; Verwendung standortgerechter, heimischer Straucharten gemäß Artenliste (Wuchsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb).

Maßnahme 3:
Anlage von Strauchgruppen durch Pflanzung von niedrigwüchsigen 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 7-10 m in Kombination mit Maßnahme 1; Verwendung standortgerechter, heimischer Straucharten gemäß Artenliste (Wuchsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb).

Für die Anlage der Hecke sind ausschließlich folgende standortgerechte Arten autochthoner Herkunft zu verwenden (Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100):

:

Cornus sanguinea	Hartriegel	*Rosa canina*	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	*Salix caprea*	Salweide
Crataegus laevigata	Weißdorn	*Sambucus nigra*	Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	(sowie Einzelexemplare von Vogelkirsche,	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling)	
Prunus spinosa	Schlehe		

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 pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Rückschnitt bzw. „Auf den Stock setzen" im mehrjährigen Turnus (abschnittsweise alle 10-15 Jahre) ist zulässig. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Grenzabstand von 2m einzuhalten. Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

4.3 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 Einsaat 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.

4.4 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 auch Betonfundamente zulässig. Für Fundamente, die in die gesättigte Bodenzone oder den Grundwasserschwankungsbereich einbinden, sind Materialien zu wählen, von denen keine Gefahr einer Zinkauswaschung oder anderer schädlicher Stoffeinträge ausgeht.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 150 qm nicht überschreiten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente 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 Farbtöne). Metallstationen/-oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.

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 übergangslos herzustellen.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Das Anbringen einer Tafel mit Informationen zur Anlage bis 4 qm Fläche ist zulässig.

D. Hinweise

1. Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen außerhalb des Gemeindegebiets
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Ausgleichsfläche/-maßnahme eine Teilfläche der Fl. Nrn. 372 (15.000 qm), Gemarkung Trautmannshofen für den naturschutzfachlichen Ausgleich und den Ausgleich von drei Feldlerchenrevieren zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
   - Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
   - Anlage eines selbstbegrünenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
   - Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
   - Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
   - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
   - Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

2. 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 durch Bäume 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.

3. Denkmalpflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen im Gebiets des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 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).

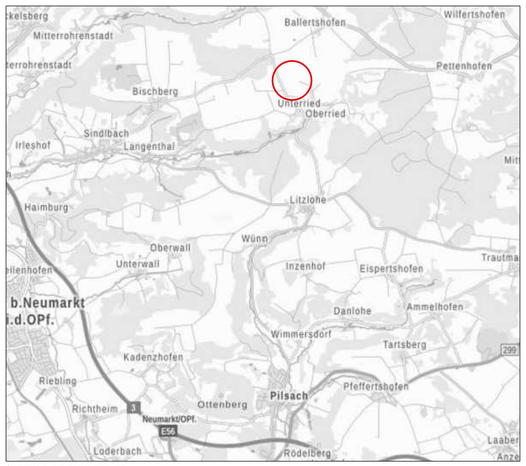
5. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Pilsach geregelt.

6. Landwirtschaftliche Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

7. Brandschutz
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095mit 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 Feuerwehrschlüsseldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.

8. 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 be- bzw. entwässern, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.

9. Georisiken
Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Doline. Sie ist im Plan eingetragen. Es besteht für den Geltungsbereich ein Restrisiko von Setzungen oder der Entstehung weiterer Dolinen oder Erdfällen. Bei Auftreten von Geländesenkungen oder bei Auffinden von Hohlräumen während der Bauarbeiten sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhabenträger:
Greenovative GmbH
Fürther Straße 252, 90429 Nürnberg

N

Gemeinde Pilsach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

"SO Photovoltaik Weinberg"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 24.07.2025 ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de