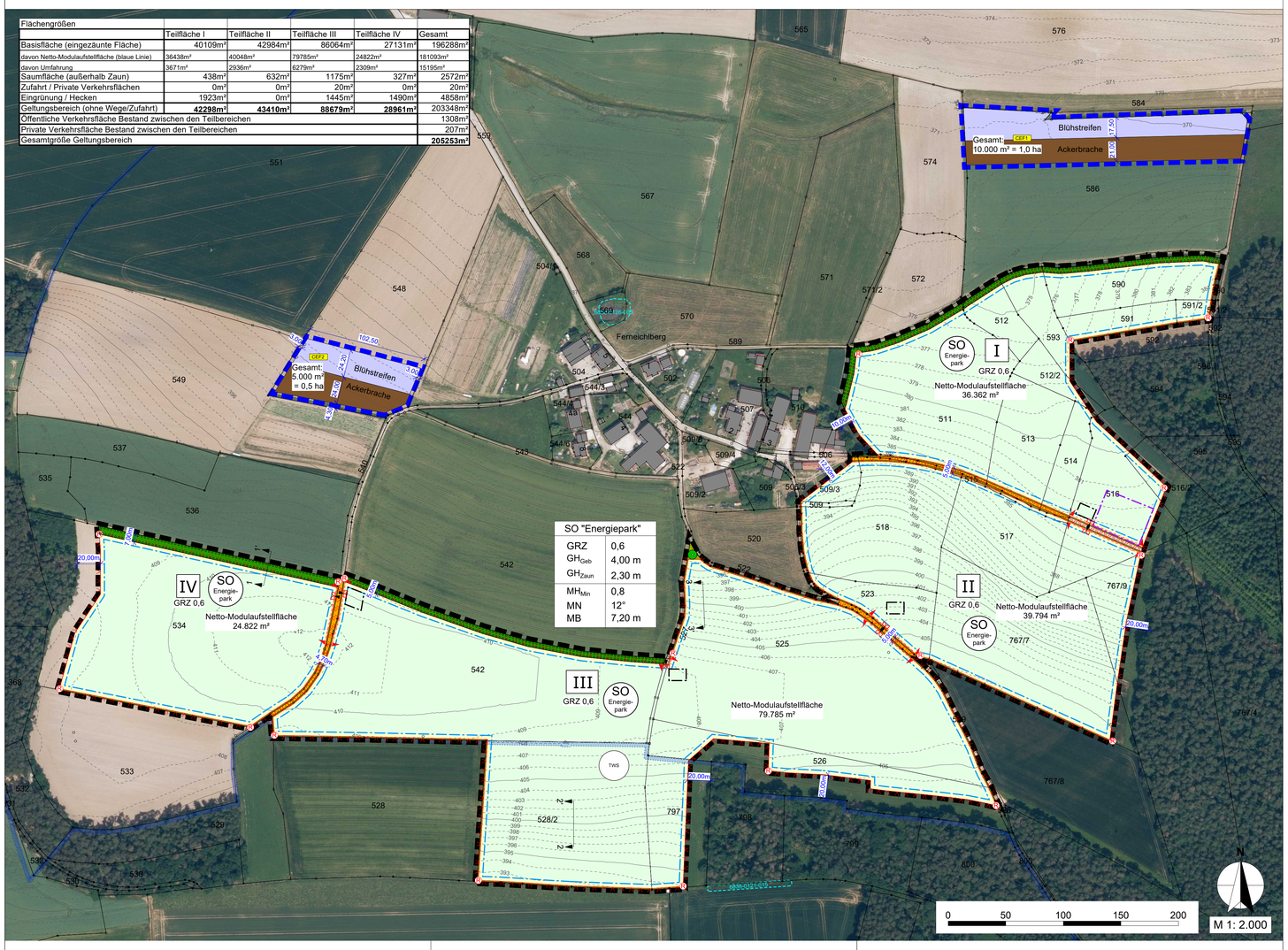
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Ferneichlberg"

Flächengrößen	Teilfläche I	Teilfläche II	Teilfläche III	Teilfläche IV	Gesamt
Basisfläche (eingezäunte Fläche)	40109m²	42984m²	86064m²	27131m²	196288m²
davon Netto-Modulaufstellfläche (blaue Linie)	36438m²	40048m²	79785m²	24822m²	181093m²
davon Umfahrung	3671m²	2936m²	6279m²	2309m²	15195m²
Saumfläche (außerhalb Zaun)	438m²	632m²	1175m²	327m²	2572m²
Zufahrt / Private Verkehrsflächen	0m²	0m²	20m²	0m²	20m²
Eingrünung / Hecken	1923m²	0m²	1445m²	1490m²	4858m²
Geltungsbereich (ohne Wege/Zufahrt)	**42298m²**	**43410m²**	**88679m²**	**28961m²**	203348m²
Öffentliche Verkehrsfläche Bestand zwischen den Teilbereichen					1308m²
Private Verkehrsfläche Bestand zwischen den Teilbereichen					207m²
Gesamtgröße Geltungsbereich					**205253m²**



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans Fl-Nr. 509; 509/3 (TFl.); 511 (TFl.); 512; 512/2 (TFl.); 513; 514 (TFl.); 515 (TFl.); 516 (TFl.); 516/2 (TFl.); 517; 518; 519 (TFl.); 523; 525; 526 (TFl.); 527 (TFl.); 528/2; 534 (TFl.); 540 (TFl.); 542 (TFl.); 590 (TFl.); 591; 591/2(TFl.); 593 (TFl.); 767/7 (TFl.); 767/9 (TFl.); 797 (TFl.)
Gemarkung Eitlbrunn (095227)

Geltungsbereiche für die zugeordneten externen CEF-Flächen
Fl-Nr. 586 (TFl. 1,0 ha) Gemarkung Eitlbrunn (095227): Komp. 2 Brutpaar Feldlerche
Fl-Nr. 548 (TFl. 0,5 ha) Gemarkung Eitlbrunn (095227): Komp. 1 Brutpaare Feldlerche

Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

1.1 SO Energie-park — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energiepark" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien
- Interims-Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung; danach erfolgt als Folgenutzung gem. § 9 (2) BauGB als Festsetzung der Nutzung wieder: "Flächen für die Landwirtschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
Damit einhergehend ist die Aufhebung des Bebauungsplanes. Als endgültige Betriebseinstellung gilt die dauerhafte Aufgabe der Sonnenenergienutzung (nach allgemeiner Auffassung erkennbares und messbares Ende der Stromproduktion, welches nicht auf einen technischen Defekt oder auf Wartungsarbeiten zurückzuführen ist).
Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger nach Stilllegung der Anlage zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen und bereits vor Errichtung der PV-Anlage bestehende ausgebaute Flurwege.
Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

1.2 Zulässig im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Energiepark" sind:
1.2.1 Modultische mit dezentralen Wechselrichtern
1.2.2 bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie: Elektrofunktionsgebäude für Trafos, zentrale Wechselrichter, Schalt- und Übergabestationen
1.2.3 bauliche Anlagen zur Zwischenspeicherung von Strom: Speicher mit Netzbezug / ="Stand-Alone-Speicher" / = "Graustromspeicher" (im weiteren Verlauf als "Speicher" zusammengefasst)
1.2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
1.2.5 Versorgungsleitungen
1.2.6 Kameramasten
1.2.7 Einfriedungen
1.2.8 Pflegeumfahrung und Wege zur inneren Erschließung / Brandschutz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO)

2.1 GRZ 0,6 — Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den Vorschriften über die zulässigen Modul- und Gebäudehöhen.
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne bestehende öffentliche Verkehrsflächen.
Maßgebend für die Ermittlung der Aufstellfläche ist die lotrechte Draufsicht der äußeren Abmessungen der Photovoltaik-Modultische entsprechend § 16 (2) 1 BauNVO als Grundfläche.
Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche von Gebäuden, Trafos und Speichern ist die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Die Regelungen des § 19 (4), Satz 2 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.
Bei der Ermittlung der Grundfläche können Flächen von Wegen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind, unberücksichtigt bleiben.

2.2 Der Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche darf maximal 5.000 m² betragen. Dies entspricht ca. 2,5 % des Geltungsbereichs ohne bereits bestehende Wegeflächen.
Zur Versiegelung zählen neu errichtete Betriebswege, sowie die unter 1.2.1-1.2.3 genannten baulichen Anlagen. Rammpfähle sind hiervon jedoch explizit ausgenommen.

2.3 Solarmodule mit Tragkonstruktion der Ziffer 1.2.1 und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Ziffer 1.2.4 sind innerhalb der blauen Baugrenze zulässig.
Außerhalb der Baugrenze zulässig sind Einfriedungen gem. Ziffer 8.1, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Umfahrung zu Pflegezwecken gem. Ziffer 5.3 und Kameramasten gem. 1.2.6

2.4 Bauliche Anlagen der Ziffer 1.2.2 sind nur innerhalb der schwarzen, separaten Baugrenze zulässig.

2.5 Speicher der Ziffer 1.2.3 sind nur innerhalb der violetten, separaten Baugrenze zulässig.

2.6 Maß der Module
2.6.1 Der Abstand der untersten Modulkante zur natürlichen Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen, gemessen vom niedrigsten Punkt der Modulbauwerke in lotrechter Draufsicht der äußeren Abmessungen der Photovoltaik-Modultische auf die natürliche Geländeoberfläche (vgl. Regelschnitt).
2.6.2 Zulässige Modulneigung: 12°
2.6.3 Die Gesamtbreite des Modultisches incl. aller einzelnen Modulfelder und Zwischenräumen darf in der Abwicklung max. 7,20 m betragen (vgl. dazu Systemschnitt Modulaufstellung).
2.6.4 Der Abstand zwischen der äußeren Abmessungen der einzelnen Solarmodulreihen muss in lotrechter Draufsicht mindestens 2,50 m betragen. (vgl. dazu Systemschnitt Modulaufstellung)

2.7 Höhe baulicher Anlagen
- Die Gesamthöhe aller unter 1.2.2 und 1.2.3 genannten baulichen Anlagen beträgt maximal 4,00 m, gemessen von der Oberkante Fundament bis zur Oberkante First bzw. bis zur Oberkante der Attika beim Flachdach.
- Allgemein zulässig im Baugebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Höhe der Einfriedung max. 2,30 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Zauns. Für die Errichtung eines Übersteigschutzes mit max. 40 cm in offener, nicht blickdichter Bauausführung ist eine Gesamthöhe bis zu 2,70 m zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Wasserdurchlässig befestigte Betriebswege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Die aus Kies oder Schotter auszuführenden Montageflächen, Fahrwege und Zufahrten sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.

4. Oberflächenwasser, Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Dachflächen und Solarmodulen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche: hier: Feldweg

5.2 private Verkehrsfläche: hier: Feldweg

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -
Zweckbestimmung: Umfahrung zu Pflegezwecken
Die Umfahrung ist als mind. 3,50 m breiter Grünweg gemäß Punkt 6.2.1 oder als wasserdurchlässig befestigter Betriebsweg gemäß Nr. 3 auszubilden.
Eine Pflege durch mehrmahlige jährliche Mahd ist zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Allgemeine Festsetzungen

6.1.1 Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromeinspeisung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.
Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.1.2 Die Ausbringung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Pflanzenvernichtungsmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) und Gülleausbringung ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
Für die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur Wasser verwendet werden, ohne chemische Reinigungsmittel oder andere potenziell wassergefährdende Stoffe.

6.2 Grünordnung: Minimierungsmaßnahmen

6.2.1 Basisfläche / eingezäunte Fläche: Entwicklung von Grünland

- Herstellung zwischen den Modulen durch Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit mind. 20 % Kräuteranteil oder Begrünung aus lokal gewonnenem Mähgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Dem LRA ist ein Nachweis über die Verwendung des gesetzlich erforderlichen gebietsheimischen Saatguts zu erbringen.
- Herstellung unter den Modulen durch Sukzession

maximal zweischürige Mahd mit 1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 01.09., vorzugsweise an einem warmen Tag
Schnitthöhe mind. 10 cm mit geringer Mahdgeschwindigkeit
möglichst Einsatz von insektenfreundlichen Mäh- bzw. Mulchengeräten
Hinweis: Eine Abfuhr des Mähguts sollte angestrebt werden, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt.
In Teilfläche III ist innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III-b das Grüngut zwingend zu entfernen oder alternativ extensiv mit Schafen zu beweiden.

rotierende Mahd:
mind. 25 % der Fläche sind ganzjährig auch über den Winter ungemäht zu belassen. Bei der Mahd sollte jeder 2. Streifen zwischen den Modulen stehen gelassen werden, bei Beweidung ist ein etwa 25 % großer Bereich auszuzäunen, mit jährlichem Wechsel der Flächen (Rotationsbrache)
Alternativ:
Beweidung der eingezäunten Fläche unter Einhaltung der Rotationsbrache zulässig

6.2.2 Entwicklung eines Altgrasstreifens durch Sukzession entlang des Zauns außen.
Flächen ohne Mahd, vereinzelt aufkommende Büsche können stehen gelassen werden bei starker Verfilzung: Freischneiden eines ca. 3 m breiten Durchlasses alle 20 m im Oktober

6.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Randeingrünung incl. vorgelagerten Saum:

Entwicklungsziel: schirmförmig wachsende Niederhecken mit vorgelagertem Saum aus Sukzession
Vielfältige Gestaltung der Hecken als 2-reihige Heckenabschnitte mit einzelnen Lücken; Bepflanzung von mind. 75 % der Länge

Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb) zulässig.

Hauptarten:

Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fructicosus	Wilde Brombeere
Rosa canina	Hunds-Rose

vereinzelt dazwischen / Nebenbestand

Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m im Versatz;
Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe.

Pflege der Gehölzpflanzungen:
Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Anlage zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind bis zur Abnahme nach Fertigstellung der mind. 2-jährigen Entwicklungspflege in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Abschnittsweises "auf den Stock setzen" ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach gemeinsamen Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; gleichzeitig auf max. 25-30% jeder Grundstücksseite; Pflegemaßnahmen nur innerhalb der Vegetationspause zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

6.2.4 Pflanzung von Einzelbäumen
Mindestqualität: Hochstamm H 3vx 16-18, gebietsheimisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb)
zulässige Arten:

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Tilia corda	Winter-Linde	Pyrus pyraster	Wild-Birne
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Salix alba	Silber-Weide
		Sorbus aria	Mehlbeere
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Sorbus torminalis	Elsbeere
		Ulmus glabra	Berg-Ulme

7. Artenschutz

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen allgemein für Feldvögel:
zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten (Errichtung der Solarpanele)
Um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Entwicklungsstadien bei Feldlerchen kommt, ist die Errichtung der Solarpanele nur außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen 01. September bis 15. März vorzunehmen. Erfolgen die Bauarbeiten im Brutzeitraum von 01.03. bis 15.08., sind im Hinblick auf europarechtlich geschützte Vogelarten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Absatz1 Nrn.1 bis 3 BNatSchG geeignete Vergrämungsmaßnahmen im Baufeld durchzuführen. Dazu sind Pfosten mit einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 15 m einzuschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder Ähnlichem zu versehen. Die Maßnahmen müssen vor dem 15.03. funktionstüchtig sein und bis zum Beginn der Baufeldfreimachung erhalten bleiben. Ein Beginn der Baumaßnahmen nach Mitte März ist nur zulässig, wenn durch einen Experten festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche zu Zeiten des Baubeginns keine aktiven Niststätten vorhanden sind. Die Baumaßnahmen müssten in diesem Fall zügig umgesetzt werden, so dass keine störungsfreien Pausen von länger als 7 Tagen, in denen Niststätten angelegt werden könnten, entstehen.
Vergrämungsmaßnahmen sind zulässig, wenn vorzeitig für 3 Feldlerchenreviere CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden.

7.2 Vorgezogene CEF-/Kompensationsmaßnahmen
CEF-Maßnahmen sind i.S.d. §44 Abs. 5 BNatSchG vor dem baulichen Eingriff herzustellen.
Durch das Vorhaben sind 3 Brutreviere der Feldlerche betroffen.

7.2.1 CEF1+2 artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen:
Anlage von Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache auf bestehendenden Ackerfläche
- Kompensation für 2 Brutpaare auf 1,0 ha der Fl-Nr. 586 (TFl.) Gemarkung Eitlbrunn
- Kompensation für 1 Brutpaare auf 0,5 ha der Fl-Nr. 548 (TFl.) Gemarkung Eitlbrunn

Für CEF-Flächen gilt:
- Bewirtschaftungsruhe vom 15.03. bis zum 01.07.
- keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel (Insektizide, Herbizide und Fungizide), keine Gülleausbringung, keine Kalkung
- keine mechanische Unkrautbekämpfung

7.2.3 Anlage, Entwicklung und Pflege von Blühstreifens auf ca. 50 % der abgegrenzten Fläche (bei streifenförmiger Anlage: Mindestbereite 10 m)
Entwicklungsziel: ein- bis mehrjähriger Blühstreifen
Anlage des Blühstreifens durch Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation.
Verwendung einer für die Lebensraumansprüche der Feldlerche und Schafstelze geeigneten kräuterreichen Saatgutmischung. Abstimmung des zu verwendenden Saatgutes mit der UNB.
Reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands verwenden. Fehlstellen im Bestand belassen.
Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren.

Pflege der Fläche: Mahd jeweils mit Abfuhr des Mähguts
im 1. Jahr nach Neuanlage: Mahd der Hälfte des Blühstreifens im Herbst (frühester Mahdzeitpunkt: 01. Sept), im 2. Jahr Mahd der anderen Hälfte;
Folgejahre: Herbstmahd des Blühstreifens bei Bedarf nach ca. 2 Jahren, jeweils mit Belassen von 10 % des Blühstreifens über den Winter.
Die Lage der CEF-Maßnahmen sind spätestens alle drei Jahre innerhalb des Flurstücks zu wechseln (Bodenbearbeitung und Neuansaat), dabei Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten.

7.2.4 Anlage, Entwicklung und Pflege einer Ackerbrache auf ca. 50 % der abgegrenzten Fläche (bei streifenförmiger Anlage: Mindestbereite 10 m)
Entwicklungsziel: ein- bis mehrjährige Ackerbrache
Anlage einer Wechselbrache auf der restlichen Teilfläche nach Aberntung vorhandener Ackerfrüchte und Bodenumbruch um den Blühstreifen.

Langfristige Pflege der Fläche:
Die Fläche wird jährlich im ausgehenden Winter vor Beginn der Feldlerchenbrutzeit geeggt oder umgebrochen. Eine Rotation der Ackerbracheflächen innerhalb des Flurstücks analog zu Rotation des Blühstreifens.

7.3 weitere **Hinweise** zu möglichen Artenschutzmaßnahmen
- Anlage von offenen Bodenstellen
- Aufstellen von Masten als Träger für Nistkästen / Fledermauskästen
- Ausbringen von Totholz und Steinhaufen
- Anlage von Komposthaufen
- Mahd vorzugsweise erst nach dem 15. Juli, bei spätem Termin im Herbst Mahd an einem warmen Tag
- Stehenlassen von Altgrasstreifen innerhalb entlang des Zauns

Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

8.1 Einfriedungen / Zaunanlage / Zufahrtsbereiche
8.1.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
8.1.2 Sockelmauern und Streifenfundamente sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.
8.1.3 Einfriedungen sind als Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune zulässig. Übersteigschütze sind aus Stacheldraht zulässig.
8.1.4 Einfriedungen sind als offene Zäune auszuführen. Als offen gilt der Zaun, wenn er nicht als geschlossene Wand ausgebildet wird und optisch nicht als solcher wirkt, also durchsichtig ist.
8.1.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab mind. 0,15 m über dem Erdreich zu beginnen. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig.
8.1.6 Die dauerhafte Zäunung ist so anzulegen, dass die neu zu pflanzenden Gehölzflächen außerhalb des Zauns liegen und die Gehölzflächen frei zugänglich bleiben.
8.1.7 Um Rehen das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, sind an den Ecken der Einzäunung Rehdurchschlüpfe vorzusehen.
8.1.8 Zulässige Zufahrtsbereiche

8.2 Module und Rammfundamente
8.2.1 Die Anordnung der Modultische für die Photovoltaik-Module ist ausschließlich in Ost-West-verlaufenden Reihen mit Modulausrichtung nach Süden zulässig. Abweichungstoleranz + / - 20 °
8.2.2 Module sind nur in aufgeständerter Form mit Modultischen aus Metall mit Schraub- / oder Rammfundamenten ohne oberirdische Fundamente zulässig. Falls nachweislich die Bodenverhältnisse ein Einrammen nicht zulassen, ist die Verwendung von Punkt- oder Streifenfundamenten zulässig.
Verzinkte Ramm- oder Schraubfundamente dürfen nur eingebracht werden, wenn vorab mittels Baugrunduntersuchung nachgewiesen wurde, dass sie nicht in das Grundwasser, den Grundwasserschwankungsbereich oder Schichtwasser führende Bereich einbinden. Alternativ sind Materialien oder Beschichtungen zu wählen, die keinen Austrag an Zink erwarten lassen.

8.3 Gebäude, Trafostation, Wechselrichter, Speicher und Nebenanlagen
8.3.1 Außenwände von Gebäuden sind als mineralische (Putz oder Sichtbeton) und mit gedeckten Farben gestrichenen Flächen bzw. in Sichtbeton herzustellen.
8.3.2 Als Dachform für alle unter 8.3 aufgeführten Bauteile ist ein Flachdach zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 3°.
8.3.3 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind bei Dächern – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
8.3.4 Alle unter 8.3 aufgeführten Bauteile sind mit einem wasserunempfindlichen Sockel mit mind. 25 cm Höhe auszuführen, der verhindert, dass durch oberflächlich abfließendes Wasser Schäden entstehen oder Betriebsstoffe austreten.(vgl. dazu Systemschnitt Modulaufstellung)

8.4 Beleuchtung und Beschilderung
8.4.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung darf nur vorübergehend während der Wartung oder Pflege der Anlage erfolgen.
8.4.2 Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationstafeln mit einer Ansichtsfläche von max. 4,00 m² zulässig.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Erdaushub

9.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Innerhalb der Baugrenze für Module dürfen keine Geländemodellierungen durchgeführt werden, die den natürlichen oberflächlichen Abfluss maßgeblich und zum Nachteil umliegender Grundstücke verändern.
9.2 Kleine Bodenunebenheiten können bei den Modulen durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden.
9.3 Für die Errichtung der unter 1.2.2, 1.2.3 und 1.2.4 aufgeführten baulichen Anlagen sind Geländeveränderungen bis zu max. 1,0 m zulässig, jeweils gemessen an der Wand in gedachter Verlängerung von der OK Fundament bis zum natürlichen Geländeverlauf. Bei Aufschüttungen gemessen an der talseitigen Wand, bei Abgrabungen gemessen an der bergseitigen Wand (vgl. Regelquerschnitt).
9.4 Übergänge zwischen Auffüllungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
9.5 Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen des Erdaushubs sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.
9.6 Anfallender Erdaushub ist auf dem Sondergebiet fächig zu verteilen.
9.7 Bei der Errichtung der PV-Anlage ist mit dem Boden schonend umzugehen. Jegliche schädliche Bodenveränderung (z.B. Verdichtung, Vernässung) ist zu vermeiden. Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte darauf verzichtet werden, das Vorhabensgebiet mit schweren Maschinen zu befahren.
9.8 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Mantelverordnung einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.
9.9 Außerhalb des Wasserschutzgebiets sind beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).
Für die Flächen im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-verordnung zu beachten.

10. Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Einfriedungen als offene Zäune entspr. Punkt 8.1 sind dementsprechend abstandsflächenfrei.

11. Brandschutz

Die Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz sind vom Bauherrn bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und in Anlehnung an "Fachinformation für die Feuerwehren Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände - sog. Solarparks" (Landesfeuerwehrverband Bayern e.V., Fachbereich 4, Stand Sept. 2023) umzusetzen.
Vor Inbetriebnahme der Anlage ist ein Einsatzplan für den Brandfall mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

12. Schallschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind Speicher nur zulässig, wenn die ausgehenden Geräusche die festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) in Höhe von 60 db(A) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) in Höhe von 45 db(A) überschreiten.

13. Wasserrecht

Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung „Eitlbrunn" vom 27.10.2000 sind zu beachten.

14. Sonstige Planzeichen — Nutzungsschablone

SO "Energiepark"		
GRZ	0,6	Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) GRZ = Grundflächenzahl entsprechend §§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO: max. 0,6
GH_{Geb}	4,00 m	GH_{Geb} = maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen und Nebenanlagen (§14 BauNVO); (gemessen ab OK Fundament)
GH_{Zaun}	2,30 m	GH_{Zaun} = maximale Höhe Zaun 2,30 m (zzgl. 0,40 m Übersteigschutz)
MH_{Min}	0,8	MH_{Min} = Mindesthöhe / Mindestabstand der Module zur GOK: 0,80 m (gemessen ab natürlicher Geländehöhe)
MN	12°	MN = zulässige Modulneigung: 12 °
MB	7,20 m	MB = zulässige Modulbreite: 7,20 m (in der Abwicklung)

B PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Weitere textliche Hinweise zu Belangen der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, der Landwirtschaft, des Denkmalschutzes sind der Begründung im Kapitel 5 zu entnehmen.

1. 525 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
2. 340m / 341m — Höhenlinien ganze m mit Höhenangabe (alle 5 m durchgezogene Linie)
3. 1 / 1' — Schnittlinie Systemschnitt mit Nummer
4. 10,00m — Maßzahlen, Maßangabe in Metern
5. FFH0084-002 — Biotop der Flachland-Biotopkartierung mit Nummer Lage nachrichtlich übernommen
6. Grenze des Wasserschutzgebiets Eitlbrunn, Schutzzone IIIb
7. TWS — Trinkwasserschutzgebiet Eitlbrunn, Schutzzone IIIb
8. I II III IV — Kennzeichnung der Teilflächen

Die aktuelle Grenzfestellung der Flurgrenzen ist noch nicht eingearbeitet, da die Daten seitens Vermessungsamt noch nicht vorliegen!
Wird zur tatsächlichen Beteiligungsfassung nachgeholt und eingearbeitet
--> Es gibt jedoch keine wesentlichen Änderungen!

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Ferneichlberg" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Regenstauf durchgeführt.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Ferneichlberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.04.2025 hat in der Zeit vom 09.05.2025 bis 13.06.2025 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 23.04.2025 hingewiesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.04.2025 hat in der Zeit vom 09.05.2025 bis 13.06.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus Regenstauf, Anschrift: Bahnhofstraße 15, 93128 Regenstauf, während der üblichen Dienststunden des Rathauses bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Markt Regenstauf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Regenstauf, den __.__.____ _____
Josef Schindler, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regensburg hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Bescheid vom __.__.____, AZ_____, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Regensburg den __.__.____

Unterzeichner/-in _____ (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

(Siegel)

Regenstauf, den __.__.____ _____
Josef Schindler, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Regenstauf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und