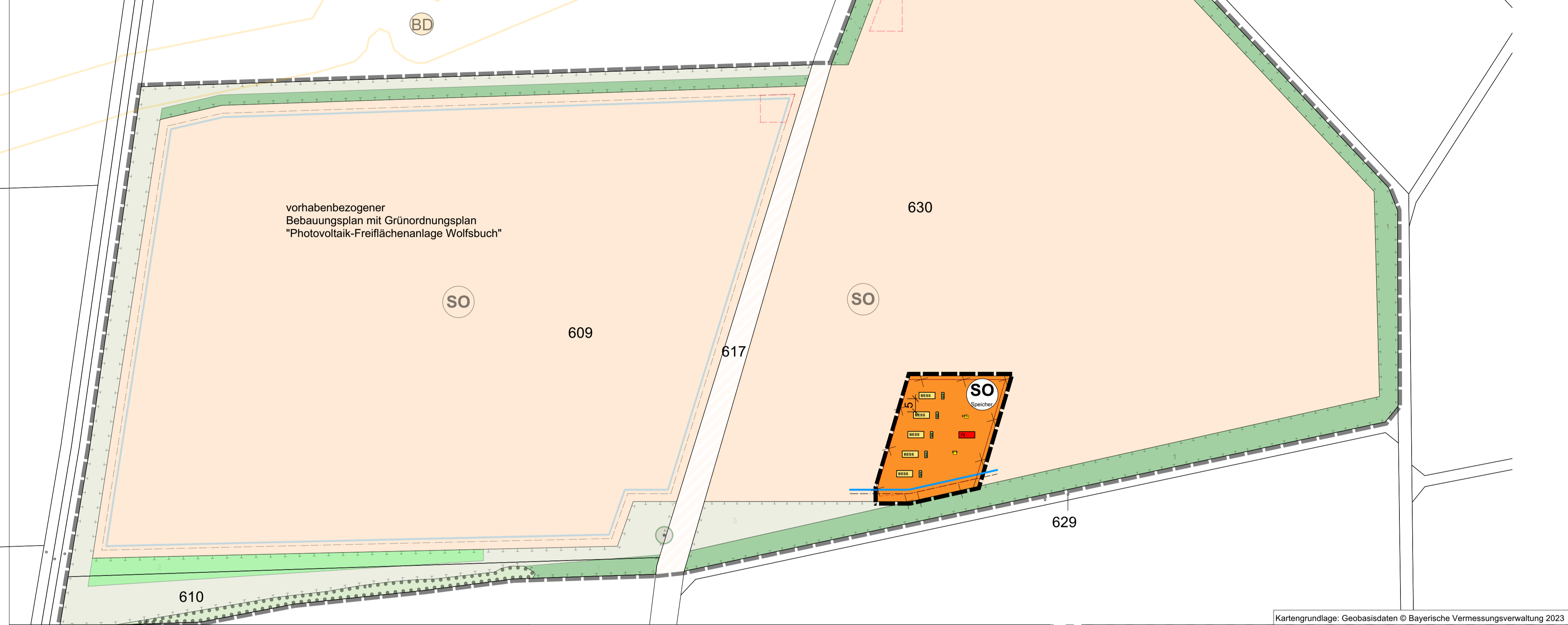


Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Wolfsbuch" in der Fassung vom als Satzung. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 91 in der Fassung vom 25.10.2018 behalten außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Wolfsbuch" weiterhin Gültigkeit.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C). Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - 1.1 **Sondergebiet Batteriespeicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Im Sondergebiet sind Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie Anlagen und Nebenanlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS“) zulässig. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie im Sondergebiet können die im Sondergebiet Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91 „Freiflächen Photovoltaikanlage Wolfsbuch“ erzeugte Energie als auch Energiespeicher aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Es sind nur Energiespeicher mit automatisierter Löschvorrichtung zulässig, die keine wasser- oder schaumhaltigen Löschmittel verwenden.
 - 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 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ):
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl in senkrechter Projektion 0,6.
 - 2.2 Höhenfestsetzung
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 4,5 m Wandhöhe
 - 8,0 m für Kameramast zur Überwachung
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 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 innerhalb der gesamten Bauflächen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ Grundmischung mit Kräutern 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 zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
- 3.3 **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.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Streifen- und Flächenfundamente für Batteriespeicher, Trafostationen und Wechselrichter sind zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege und Aufstellflächen sind in wassergebundener Bauweise zulässig.
 - Bei der Aufstellung und Betrieb der Batteriespeicher ist das Merkblatt „Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LIB) nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ zu beachten.

3. **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. Auffüllungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Falls Aufschüttungen nötig sind, sollten diese bevorzugt mit dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen bzw. entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV sowie nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) mit Bodenmaterial, das die gleiche Eignungsgruppe wie der Boden der Auftragsfläche aufweist. Bodenmaterial, das bodenfremde Bestandteile (Bauschutt, Folie, Holz, Glas, Metall, Kabelstränge, Kunststoffe, etc.) enthält, ist generell ungeeignet.
4. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- D. Hinweise**
 1. **Bodenschutz**
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 19915 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 Boden-schutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dämpfen.
 2. **Gehölzschutz**
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
 3. **Brandschutz**
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095:2007-05 bei der Brandschutzdienststelle zu hinterlegen. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers und des Energieversorgungsunternehmens anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschlüsseldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten. Vor Inbetriebnahme wird eine Anlageneinweisung für die Feuerwehr durchgeführt.
 4. **Rückbauverpflichtung**
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der Spel-cher-nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Batteriespeicher wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zu-geführt.

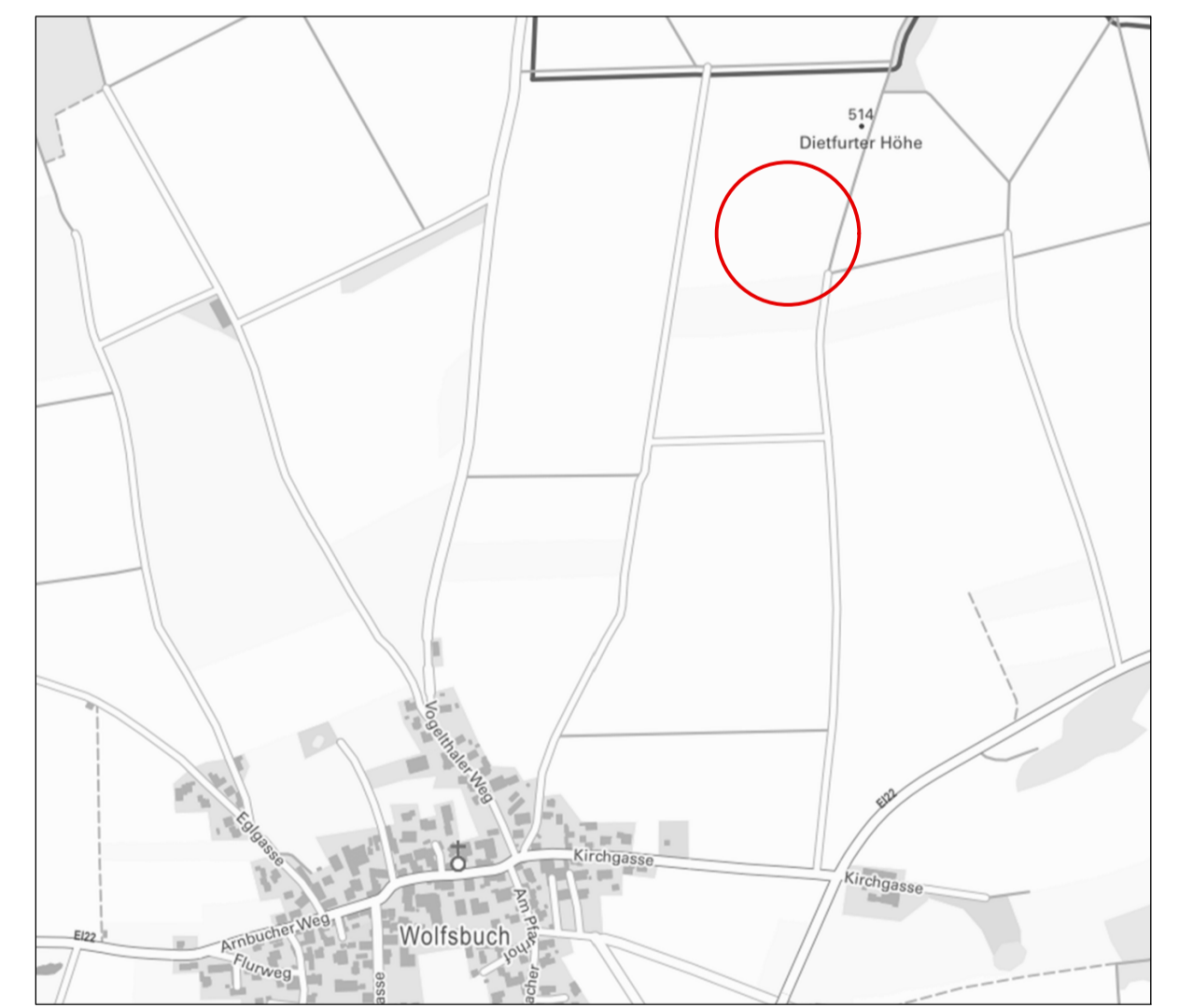
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.05.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
3. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.10.2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vomdie 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vomgem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Beilngries, den
 Helmut Schloderer Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt Beilngries, den
(Siegel) Beilngries, den
 Helmut Schloderer Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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) Beilngries, den
 Helmut Schloderer Erster Bürgermeister

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Batteriespeicher"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 Flächen für Nebenanlagen
- 4. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung Sondergebiet
 - Einheit mit Batteriespeicher (BESS L/B: 6,1m/2,45m), Trafostation (TS L/B: 6,1m/2,44 m) und Wechselrichter (WR L/B: 2,5m/1,3m), DTS (L/B 1,3/1,3)
 - Hinweise**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan Nr. 91 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Wolfsbuch" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentlich gewidmeter land- und forstwirtschaftlicher Weg
 - Baugrenze
 - Flächen für Nebenanlagen (Trafostation)



Vorentwurf

Vorhabenträger:
FEH Solarpark 27 GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 55-59
65760 Eschborn

Stadt Beilngries
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 91.1
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Wolfsbuch" 1. Änderung

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: jk/mw/kg/cz
 datum: 29.12.2025 ergänzt:

TEAM 4	Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH	
90491 nürnberg oedenberger str. 65 www.team4-planung.de	tel 0911/39357-0 fax 39357-99 info@team4-planung.de	