

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** mit integriertem Grünordnungsplan

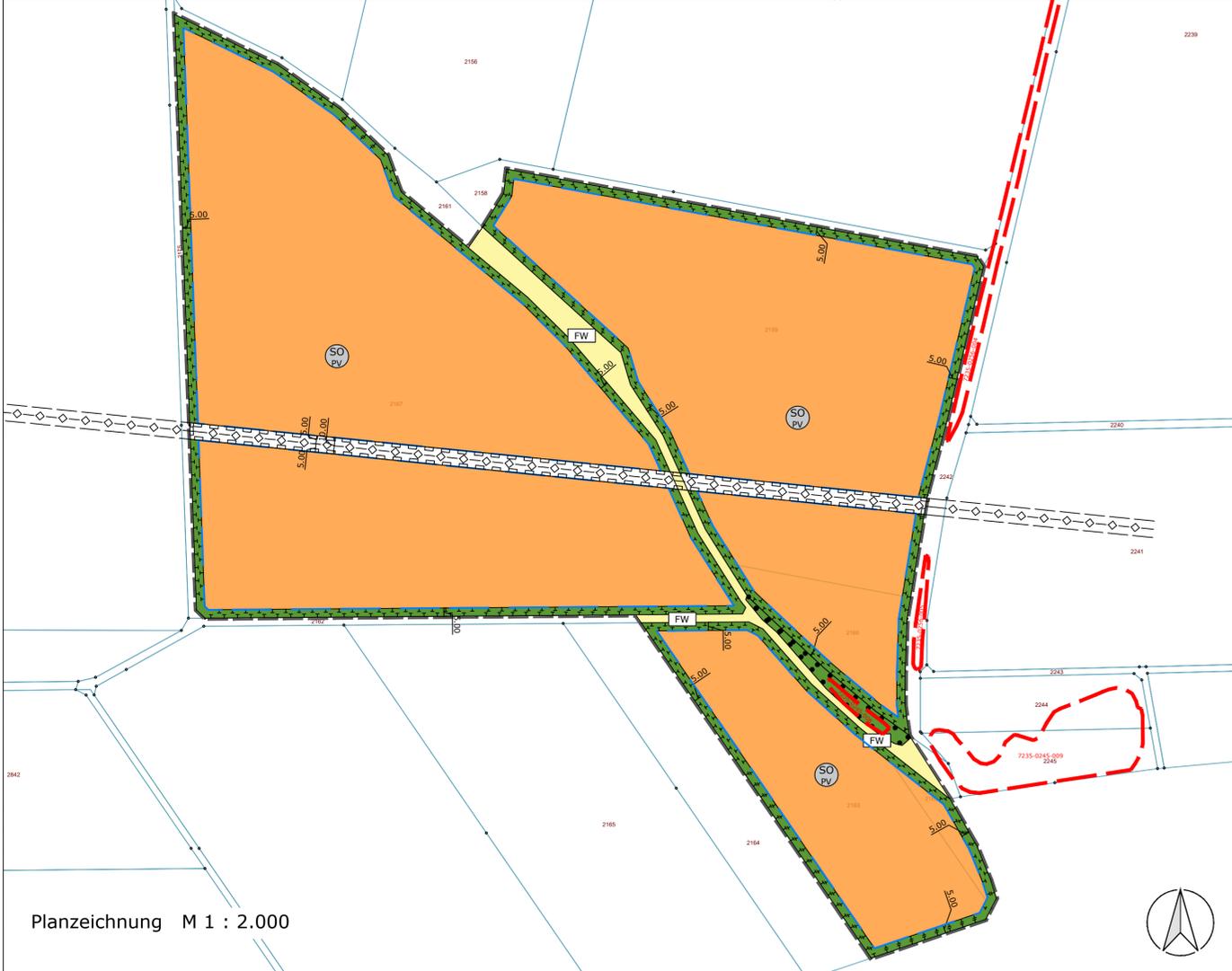
### **„SOLARPARK PETTLING II“**



Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt

**Fassung vom 20.05.2025**

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
<b>Teil A bis D:</b> Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensübersicht	1 Blatt
<b>Teil E:</b> Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht	31 Seiten
<b>Anlage 1:</b> Planbeilage CEF-Maßnahme Feldlerche	1 Blatt
<b>Anlage 2:</b> spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Büro Bachmann, Fassung 03/2025	51 Seiten



**Planliche Festsetzungen**  
(nach PlanZV)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Flurweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Hinweise und nachrichtliche Darstellungen**

- Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern
- Maßangabe in Meter
- amtlich kartierte Biotopflächen mit Teilflächennummer
- TAL Pipeline mit Schutzkorridor (je 5m beidseits der Leitung)

Schemaskizze Modultische:

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 hat in der Zeit vom 04.12.2023 bis 05.01.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 hat in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "Solarpark Petting II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Großmehring, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister, Rainer Stingl (Siegel)

Ausgefertigt

Großmehring, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister, Rainer Stingl (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großmehring, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister, Rainer Stingl (Siegel)

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen in starrer Aufstellung, der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (z.B. Stromspeicher, etc.) sowie Unterstände für Weidetiere.
  - 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. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,75 (§19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solaranlagen in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist auf 60 qm begrenzt.
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 4,0m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C4). Bei den Paneelen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,40m einzuhalten.
- 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. Die Trasse der TAL-Pipeline mit Schutzkorridor ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
  - Interne Ausgleichsflächen / -maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
    - Maßnahme 1  
Anlage und Entwicklung einer mindestens 3-reihigen Hecke durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern einzeln und in Gruppen gem. Pflanzliste und anschließende fachgerechte Pflege. Die flächenmäßige Zusammensetzung soll aus 15% Heistern und 85% Sträuchern bestehen. Es ist ein Reihenabstand von 1,0 m und ein Pflanzabstand von 1,20 m einzuhalten. Der Hecke vorgelagert ist ein Krautsaum anzulegen.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

**Pflanzliste**

**Sträucher:**

botanischer Name	deutscher Name	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sträucher 2xv., o.B., 60 - 100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Corylus avellana	Haselnuss	
Sambucus nigra	Holunder	

**Heister:**

botanischer Name	deutscher Name	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Heister 3xv., m.B., 12/14
Betula pendula	Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	

**Obstbäume:** Alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
  - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln
  - Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baufläche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einer autochthonen Regioaatgutmischung für mittlere Standorte anzusäen (mind. 30% Kräuteranteil). Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solaranlage folgenden Frühjahr zu erfolgen.
  - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung und/oder ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06 jeden Jahres, mit Abtransport des Mähgutes) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
  - Sämtliches unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebiets zu versickern.
  - Zulässig ist eine oberirdische Versickerung über eine mind. 20 cm dicke, mit Gras, Stauden oder Sträuchern bewachsene Oberbodenschicht.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall muss die Oberbodenschicht mind. 30 cm betragen.
  - Unzulässig ist eine unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ohne Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden.
  - 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

**C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens** (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- Gestaltung / Anordnung der Modultische  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solaranlagen in starrer Aufstellung zulässig (siehe Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 1,9 m zwischen den Reihen zu errichten.
- Gestaltung von Gebäuden  
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne). Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

- Einfriedungen**  
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Bodenabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Bei Beweidung der Fläche und gleichzeitigem Wolfsvorkommen ist die Forderung des Bodenabstandes des Zauns aufgehoben, da in diesem Falle der Wolfsschutz vorrangig ist. Zaunsockel sind unzulässig. Ein doppelter Übersteigenschutz ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,3 m zulässig.
- 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-/ Informationstafeln und Beleuchtung**  
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Denkmalschutz**  
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.

**D. HINWEISE**

- 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
- 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 Projekts 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.
- Bodenschutz**  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19732 (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 am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Dies gilt auch für die Ausgleichsflächen.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**  
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbargrundstücke gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölze- und Biotopschutz**  
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass benachbarte Gehölze und kartierte Biotopstrukturen nicht geschädigt werden. Das Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Betriebs- und Baumaterialien ist in diesen Bereichen auszuschließen.

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN  
UND INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**"SOLARPARK PETTLING II"**

Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt

**Übersichtslageplan M 1 : 10.000**

**TEIL A** Planzeichnung M 1 : 2.000  
Verfahrensvermerke  
Planliche Festsetzungen

**TEIL B+C+D** Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Fassung vom 20.05.2025**

Planfertiger:

Dipl.-Ing.(FH) Andreas Eder

**EDER INGENIEURE**  
Gabelberger Straße 5  
93047 Regensburg  
info@eder-ingenieure.eu