

**Planungsrechtliche Voraussetzungen:**  
 Die Gemeinde Barbing erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

**A. Planzeichnung**



**B. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Sondergebiet **Sonnenenergienutzung** (§ 11 BauNVO)  
 Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 951, 952, 951/1, Gmkg. Sarching sowie Fl.Nr. 1479 (TF), 1490, 1519, 1522, 1523 und 1524, Gmkg. Friesheim.  
 Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau  
 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2058 ist die Anlage wieder zurückzubauen.  
 Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen wieder einer ackerbaulichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.  
 Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7  
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.  
 Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 350 m² betragen. Die Modulische sind mit Ramm-, Schraub- oder Bohrfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:  
 Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 3,50 m. Die Unterseite der Module muss einen Abstand von 0,8 m zum Boden einhalten. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante der Gebäude, beträgt 4,00 m.
- Baugrenze**

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Einfriedungen gemäß Festsetzung Nr. 6 sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Gestaltung baulicher Anlagen**

4.1 Dachausbildung  
 Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe sind gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden  
 Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe sind gedeckten Nuancen zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 5 m² an der Einfriedung zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungseinrichtung gemäß § 4 BDSG  
 Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben. Sie sind innerhalb der Baugrenze anzuordnen.
- Örtliche Verkehrsflächen**

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.  
 Befestigung ausschließlich mit sickerfähigen Belägen, siehe Festsetzung Nr. 7.2

5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets
- Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Metallzäune (Stabgitter- oder Maschendrahtzaun), auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigerschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe ist im Bereich der Blendschutzmaßnahmen (Festsetzung Nr. 9.1) im Rahmen der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Höhen bis maximal 3,8 m zulässig. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 15 cm über dem Boden auszuführen.
- Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude oder der der Blendschutzmaßnahmen vorgelagerten Heckenpflanzung und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Bei Grundwasserkontakt sind Zinkauswaschungen durch die Wahl geeigneter Materialien zu vermeiden. Zinklegierungen sind ausschließlich in Form hoch korrosionsfester Legierungen z.B. Magnelis zulässig. Alternativen Materialien ohne Zinkanteil sind grundsätzlich zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

8.1 Interne Ausgleichsflächen  
 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.

- Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- A1: Entwicklung von Extensivgrünland  
 Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pesticiden ist ausgeschlossen.
  - A2: Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren frischer Standorte (K132)  
 - Die Flächen sind zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (nach etwa 3 Jahren) alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen.  
 - A3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung  
 Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.3 genannten Arten zu versehen. Die Pflanzung ist in den als "A3.1" gekennzeichneten Bereichen dreireihig auszuführen, in den als "A3.2" gekennzeichneten Bereichen zweireihig. Für die an Maßnahme A4 angrenzenden Hecken sind niedrigwüchsige Arten zu wählen.  
 Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.  
 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. In den ersten drei Jahren ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss und Fegeschäden zu schützen.  
 - A4: Zur Erhöhung des Nahrungsangebotes ist in den als A4 markierten Bereichen Blühflächen anzulegen. Auf der Fläche ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten, von 01. März bis 30. August ist eine Bearbeitung nicht zulässig.  
 Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
  - 8.2 Sonstige Maßnahmen  
 M1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
 Pflegemaßnahmen sind ein- bis zweimal jährlich durchzuführen (erste ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August).  
 Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist ausgeschlossen.  
 M2: Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes  
 Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als M2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist ausgeschlossen.  
 M3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung zweireihig  
 Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.3 genannten Arten zu versehen. Die Pflanzung ist zweireihig auszuführen. Die Pflege erfolgt analog zur Maßnahme A3.
  - 8.3 Gehölzauswahlhilfe  
 Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:  
 Bäume 1. Ordnung:  
 Acer pseudoplatanus      Berg-Ahorn  
 Acer platanoides      Sand-Birke  
 Betula pendula      Vogel-Kirsche  
 Prunus avium      Stiel-Eiche  
 Quercus robur      Winter-Linde  
 Tilia cordata      Sommer-Linde  
 Tilia platyphyllos
  - Bäume 2. Ordnung:  
 Acer platanoides      Spitz-Ahorn  
 Carpinus betulus      Hainbuche  
 Malus sylvestris      Wild-Apfel  
 Prunus padus      Traubenkirsche  
 Pyrus pyrastrer      Wildbirne  
 Sorbus aucuparia      Vogelbeere  
 Sorbus tormaniis      Eisbeere

- Sträucher**  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus frangula  
 Rosa canina  
 Sambucus nigra  
 Ligustrum vulgare  
 Cornus sanguinea  
 Euonymus europaeus  
 Rhamnus catharticus
- Haßelnuss**  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Faulbaum  
 Hunds-Rose  
 Schwarzer Holunder  
 Liguster  
 Roter Hartriegel  
 Pfaffenhütchen  
 Kreuzdorn
- 8.5 Verwendung von Regio - Saatgut  
 Bei der Ansaat aller Grünlandflächen und der Flächen für die Eingrünung sowie der CEF-Maßnahmen ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Für die Pflanzungen ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland zu verwenden.
9. Immissionsschutz  
 9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Bei den Anlagenteilen nördlich der Autobahn ist jeweils an der südlichen, westlichen und östlichen Einfriedung ein Blendschutz anzubringen. Die Dimensionierung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.  
 9.2. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
- 10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB werden die Vorhaben- und Erschließungspläne für den Bereich Nord und den Bereich Süd Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 10.3 Zulässigkeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes  
 Voraussetzung für den Beginn des Vorhabens innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist, dass eine von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg zu erteilende Erlaubnis nach der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg (LSG-Teilflächennummer LSG-00558.01) vorliegt.
- C. Hinweise/nachrichtliche Übernahme**
- Planzeichen:**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Grenze Landschaftsschutzgebiet
  - Bodendenkmal mit Angabe der Nr.
  - Fernleitung DN250 AZ mit Schutzstreifen 3,0 m beidseitig der Rohrachse
  - Überörtliche Verkehrsfläche mit Beschriftung (Autobahn A3)
  - Erschließungsweg: bestehender Flurweg
  - Höhenlinien
  - Abstand zur Autobahn, bemaßt (40m Anbauverbot, 200 m gem EEG)
- textliche Hinweise:**
- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
  - Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
  - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der bekannten Bodendenkmäler ist eine Denkmalechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im sonstigen Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten bis Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
  - Während der Bauzeit sind folgende Punkte zu beachten:
    - Während der Bauarbeiten ist eine Verunreinigung des Moosgrabens, insbesondere durch gewässergefährdende Stoffe, sorgfältig zu vermeiden. Dieseltanks und ähnliche wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in Gewässernähe gelagert werden.
    - Frischer Beton, Betonwassergemisch und Zement sind fischgiftig und dürfen nicht ins Gewässer eingeleitet werden.
    - Im Gewässernähebereich eingesetzte Baumaschinen sind mit biologisch abbaubarem Hydrauliköl zu betreiben.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Entsprechend ist vor der konkreten Herstellung baulicher Anlagen die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes einzuholen.
- D. Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Barbing hat mit Beschluss des Gemeinderat vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Barbing, den .....

.....

Erster Bürgermeister Johann Thiel

7. Ausgefertigt

Barbing, den .....

.....

Erster Bürgermeister Johann Thiel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 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 wird hingewiesen.

Barbing, den .....

.....

Erster Bürgermeister Johann Thiel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



**VORHABENBEZOGENER  
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"Energiesandort Sarching/Friesheim"**

**Gemeinde Barbing**  
 Kirchstraße 1, 93092 Barbing  
 Landkreis Regensburg



Vorentwurf: 07.06.2022  
 Entwurf: 04.10.2022  
 Endfassung:

Planverfasser

**NEIDL + NEIDL**  
 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
 Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
 Telefon: +49(0)9661/1047-0  
 Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de