

Die Marktgemeinde Flachslanden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
für das Sondergebiet „Solarpark Kettenhöfsetten“**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.09.2022.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1374 Gmkg. Kettenhöfsetten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Solarpark Kettenhöfsetten“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §5 1 - 11 BauNVO)**

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt, welches als Gebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbaren Energien (hier: Photovoltaik) dienen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Erichtung von Solarmodulen sowie
- die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen und Betriebsgebäude, Zufahrten, Wartungsflächen und Zäunungen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)**

Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,2

Höhe der Photovoltaikanlagen: AH max. 4,70 m über Gelände

Gesamthöhe (für Betriebsgebäude und Nebenanlagen): GH max. 5,00 m über Gelände

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

Die untere Modulkante hat ein Mindestabstand von 0,5 m vom natürlichen Gelände einzuhalten. Abweichungen sind zulässig, um bspw. Geländemulden auszugleichen.

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich gilt die „offene Bauweise“. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

**4. Grünordnungsmaßnahmen / Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Flächenbefestigungen sind nur unmittelbar um die Gebäude und im Bereich der Umfahrung zulässig.

Die Anlage der Grünflächen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

**Innere Durchgrünung**

Nach Einbau der Pfosten für die aufgeständerten Module wird die Bodenoberfläche wieder eingeebnet. Die entstandenen Rohbodenflächen werden nicht eingesät, bzw. ein autochthones Saatgut zu verwenden.

Die gesamten Wiesenflächen unter und zwischen den Modulen werden ab Juni zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. Pro Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche gemäht. Alternativ kann die Fläche ab Juni mit Schafen beweidet werden.

**Randeingrünung**

Die Ausführungen zur Randeingrünung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**5. Pflanzenauswahllisten**

**Auswahlliste: Hochstämme**

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, m.B. StU 14 – 16 cm)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Nußbaum)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Tilia cordata (Winterlinde)

**Auswahlliste: Heckenpflanzen**

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

- Corylus avellana (Hasel) 5 %
- Rosa canina (Hundsrose) 15 %
- Rosa arvensis (Feld-Rose) 15 %
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 5 %
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) 7 %
- Ribes alpina (Alpenjohannisbeere) 20 %
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) 15 %
- Sambucus nigra (Schw. Holunder) 10 %
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball) 8 %

**6. Vermeidungsmaßnahmen / Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

V 1: Bau-, Instandhaltungs- und ggf. Umbaumaßnahmen dürfen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis September) nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten erfolgen.

V 2: Innerhalb der Freiflächen-PV-Anlagen erfolgt nur extensive Pflegemahd ohne Einsatz von Düngemitteln und Bioziden oder eine Beweidung mittels Schafen, Mäh- oder Mulchput wird entfernt und verwertet.

V 3: Im Bereich der Anlagen sind alle vorhandenen Gehölze zu erhalten, auch im Nahbereich dürfen keine Rodungen zur Verbesserung der Besonnung der PV-Anlagen erfolgen.

V 4: Das Entfernen des Oberbodens incl. der Vegetationsdecke muss zwischen September und Februar erfolgen. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, ist in dem gesamten Baufeld jeweils zwischen März und August vorsorglich Vergärungsmaßnahmen durchzuführen. Die Vergärung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu hohen Baumreihen und Wald notwendig. Die Vergärung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch Umweltbauleitung). Sofern nachweislich keine störungsempfindlichen Vogelbruten im Gange sind, kann auch ein Baubeginn auch zwischen März und August erfolgen.

V 5: Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) auszustatten. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht in den offenen Himmel oder auf Gehölze gerichtet sind. Die Beleuchtung sollte nicht permanent, sondern nur im Bedarfsfall (z.B. durch Bewegungsmelder) erfolgen.

V 6: Alle vorhandenen Böschungen und Linearstrukturen sind als Reptilien-Lebensraum zu erhalten und dürfen während der Bauzeit nicht überfahren, nicht als Lagerplatz genutzt und nicht strukturell verändert werden. Im Falle starker Verfüzung oder übermäßiger Verbuschung artenschutzgerecht gepflegt. Dies gilt auch für die Böschungen am Nord- und Oststrand der Erdaushubdeponie. Die Auffüllung bzw. Einebnung am Fuß dieser Böschungen erfolgt hier nur bis auf das Niveau der bisherigen Ablagerungen.

V 7: In der Anlage werden keine Situationen, Strukturen oder Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse) entstehen, z.B. in Form von senkrechten Baugruben, bodengleichen Öffnungen und Fallrohren (feinmaschige Abdeckung erforderlich) o.ä..

**7. Folgenutzung**

Nach Aufgabe der PV - Nutzung werden die Betreiber die Anlage rückbauen und die Flächen wieder, wie bisher landwirtschaftlich als Ackerbaufläche nutzen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Topografie anzupassen.

Die erforderlichen Gebäude und bauliche Anlagen sind landschaftsgebunden zu gestalten.

Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

**2. Geländeveränderungen**

Geländeänderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

Für die Flächen auf denen Trafostationen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis zu 1,50 m zulässig.

Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

**3. Blendwirkung**

Die PV-Module sind so zu errichten zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten;

Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26 BImSchV eingehalten werden.

**4. Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Es dürfen Maschendraht- oder Drahtgitterzäune verwendet werden. Wegen der Durchgängigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten, Zaunsockel sind unzulässig.

**5. Regelung des Wasserabflusses**

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

**III. HINWEISE**

**1. Brandschutz**

Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.

**2. Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfund, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

**3. Landwirtschaft**

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

**4. Grenzabstand von Pflanzen**

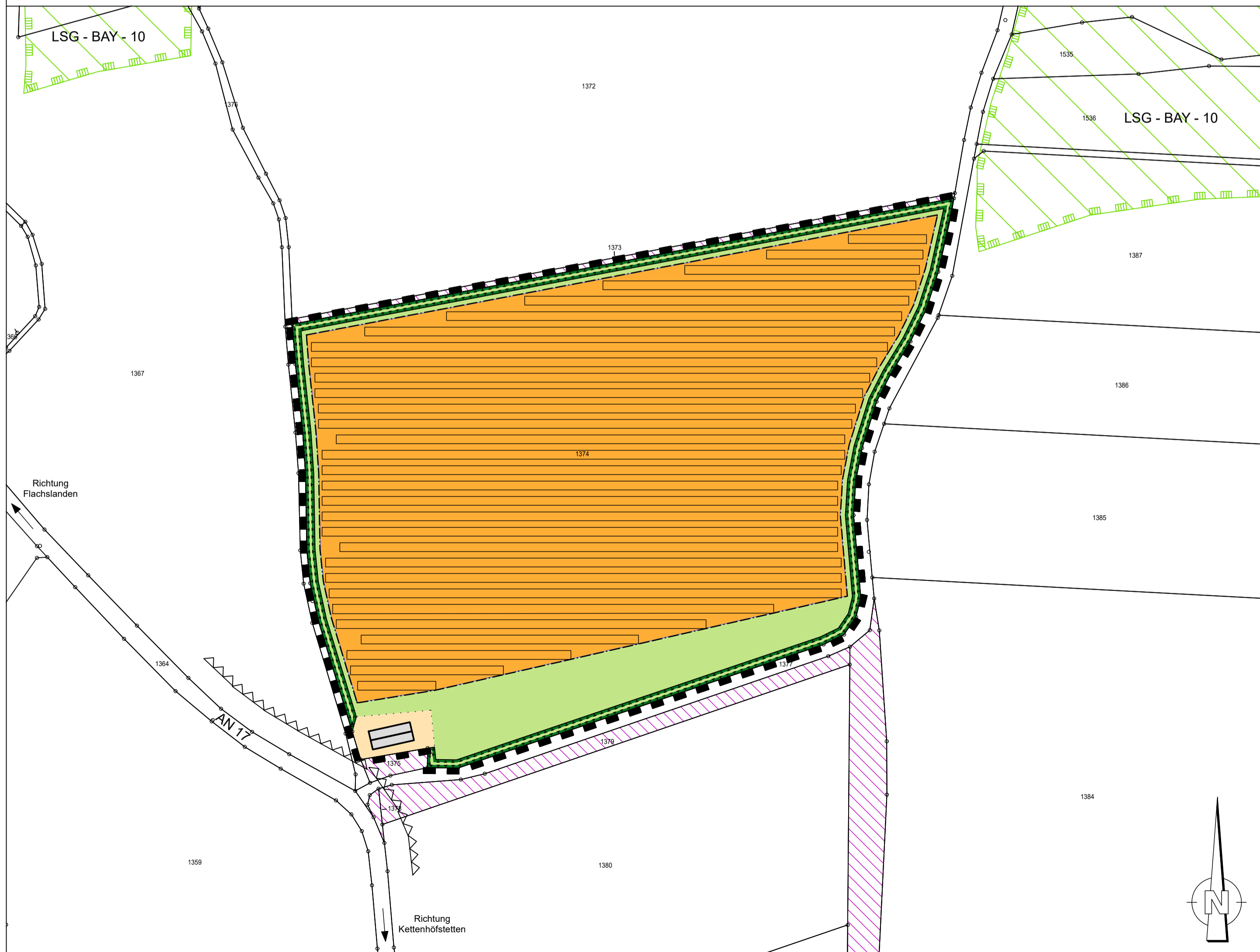
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

**5. Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Gemäß Art. 23 bzw. Art. 24 BayStrWG besteht entlang von Kreisstraßen ein Bauverbot für bauliche Anlagen von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

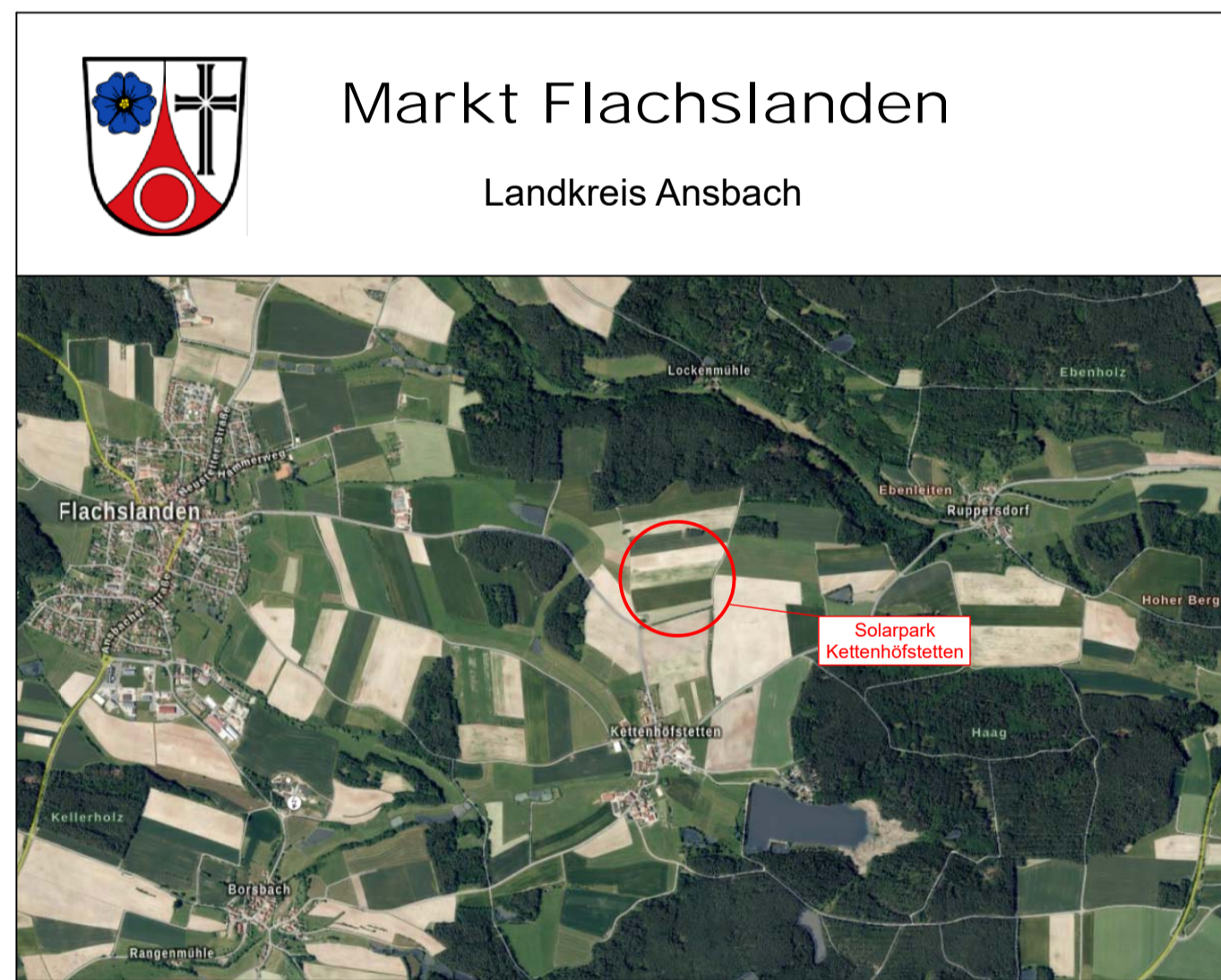
**6. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.



**Zeichenerklärung**

- Festsetzungen**
  - Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Grünfläche
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - anzupflanzende Bäume
  - anzupflanzende Sträucher/Hecke
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahme**
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Bestehende Wohn- /Nebengebäude
  - Solar-Module (Lage unverbindlich)
  - Ökoflächenkataster
  - Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe LSG-BAY-10



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	06.09.2022	Grabner	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHN 2016)

2022280/B-Plan\_2000.plt

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

Schemberg 30 91567 Herrieden Tel.: 09425/9296-0 Fax: -50  
Internet: www.ib-heller.de E-Mail: info@ib-heller.de

Bauablaufplan  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

Vorhabenbezeichnung: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Sondergebiet  
"Solarpark Kettenhöfsetten"**

Plannummer: 2022280/B-Plan\_2000.plt  
Leistungsphase: **Vorentwurf**

Maßstab: 1:2000 Index / Datum: 00 / 06.09.2022

Vorhabensträger: **Naturenergie Zeilinger** Entwurfverfasser: **Ingenieurbüro Heller GmbH**

(Datum) (Unterschrift) (Datum) (Unterschrift)