

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 Bauzonenverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1132, 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 Kettenhöfstetten“

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, Kettenhöfstetten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Solarpark Kettenhöfstetten“ 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 §§ 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:

- Errichtung 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. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,6
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 Modulante 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. Vermeidungsmaßnahmen / Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen:

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 Pflegemaßnahme ohne Einsatz von Düngemitteln und Bioziden oder eine Beweidung mittels Schafen, Mäh- oder Mulchputz wird entfernt und verwertet.

V 3: 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 Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen. Die Vergrümmung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu hohen Baumreihen und Wald notwendig. Die Vergrümmung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch Umweltbaubegleitung). Sofern nachweislich keine störungsempfindlichen Vogelbruten im Gange sind, kann auch ein Baubeginn auch zwischen März und August erfolgen.

V 4: 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 5: 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..

5. 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 eingebnet. 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

Randeingrünung mit unterbrochenen, niedrigen Hecken v.a. aus Schlehe und heimischen Wildrosenarten, zusätzlich vereinzelt Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Kreuzdorn und Wolliger Schneeball, an feuchteren Stellen (Südrand) auch niedrige Strauchweiden.

Im südexponierten Saum von Hecken vor der Pflanzung Humus abtragen. Am Nordrand und anderen für Bodenbrüter unproblematischen Stellen Laubbäume (Eiche, Linde, Kirsche, Birne).

Die krautigen Säume und Zwischenräume der einzelnen Pflanzungen werden im zweijährigen Turnus Anfang Juni gemäht und das Mähgut zu Heu getrocknet. Jeweils abwechselnd ca. 20 % der Fläche nicht mähen.

Keine Wiesenansaat (Vorrang für Selbstbegrünung). Falls erforderlich, wird nur autochthones bzw. regionales Saatgut verwendet.

Flache Geländemulden (max. 60 cm tief) zwischen den Pflanzflächen anlegen. Verbesserung Reptilienlebensraum durch Natursteinhaufen mit Wurzelstöcken.

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB (Flurst. 1374, Gmkg Kettenhöfstetten)

Extensive Wiese (Flurst. 1374, Gmkg Kettenhöfstetten)
Die bisher als Wirtschaftswiese genutzte Teilfläche im Süden von Flurst. 1374 von mind. 5.560 m² wird als extensive Wiesen mit wechselfeuchten Mulden angelegt.

Entsprechend den Empfehlungen der saP werden die Wiesenflächen nicht mehr gedüngt. Die Schnitte erfolgen zunächst ab Mitte Juni und Mitte August, nach erfolgter Ausmagerung evtl. Anfang Juli und Anfang September. Ein dritter Schnitt bleibt möglich. Bei jedem Schnitt bleiben wechselnde Streifen von ca. 10 % der Wiesenfläche ungemäht. Das Mähgut wird jeweils abgefahren, um eine erfolgreiche Ausmagerung zu erreichen.

In flachen Geländemulden (max. 60cm tief) wird abfließendes Oberflächenwasser versickert. Die Geländemulden werden nicht angesät.

Ersatz-, CEF - Maßnahmen gem. § 1a BauGB

Ersatz-, CEF - Maßnahme 1: Ackerbrache (Flurst. 1367, Gmkg Kettenhöfstetten)

Die bisher als Acker genutzten Teilflächen von Flurst. 1367 von mind. 13.700 m² werden als Ackerbrache angelegt (CEF – Maßnahme zur Sicherung geeigneter Bruthabitatstrukturen für die Feldlerche und Schafstelze).

Entsprechend den Empfehlungen der saP bleiben die Ackerstreifen ohne Einsatz. In jährlichem Wechsel wird auf der mittleren und den beiden randlichen Teilflächen der Boden umgebrochen, so dass stets offener und lückig bewachsener Ackerboden und damit eine Eignung der Gesamtfläche als Bruthabitat für Feldlerchen gegeben bleibt.

Um eine vielfältige Kleinierfauna und Ackerwildkrautflora zu fördern, wird auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Ersatz-, CEF - Maßnahme 2: Extensive Wiese (Flurst. 1367, Gmkg Kettenhöfstetten)

Die bisher als Wirtschaftswiese genutzten Teilflächen von Flurst. 1367 von mind. 20.840 m² werden als extensive Wiesen mit Brachestreifen angelegt. (CEF – Maßnahme zur Sicherung geeigneter Bruthabitatstrukturen für die Feldlerche und Schafstelze).

Entsprechend den Empfehlungen der saP werden die Wiesenflächen nicht mehr gedüngt. Die Schnitte erfolgen zunächst ab Mitte Juni und Mitte August, nach erfolgter Ausmagerung evtl. Anfang Juli und Anfang September. Ein dritter Schnitt bleibt möglich.

Bei jedem Schnitt bleiben wechselnde Streifen von ca. 10 % der Wiesenfläche ungemäht. Das Mähgut wird jeweils abgefahren, um eine erfolgreiche Ausmagerung zu erreichen. Zur Beschleunigung der Ausmagerung erfolgt streifenweise flacher Oberbodenabtrag (max. 10 cm tief) auf ca. 30 x 10m Einzelflächen bis zunächst ca. 5 % der Wiesenfläche. Die hierbei entstehenden Bewuchslücken bieten Brutmöglichkeiten auch innerhalb von zunächst noch wuchsstarken Wiesen auch für die Wiesen-Schafstelze.

Der Oberbodenabtrag wird bei Bedarf auf wechselnden Flächen ca. alle 5 Jahre wiederholt, sofern sich nach dieser Zeit wieder eine geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat.

6. Pflanzenauswahlen

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

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. Geländeänderungen

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. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

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.

Zur Durchlässigkeit von Rotwild sind – sofern dies aus sicherungstechnisch möglich ist – Rehdurchschlüpfe in den Zaun zu integrieren. Diese sind vorzugsweise in den Ecken anzubringen.

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 Bodenfunde, 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.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche, hier: bestehender Wirtschaftsweg
- Grünfläche
- Ackerbrache
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher/Hecke
- Natursteinhaufen mit Wurzelstöcken
- Wasserflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende Wohn- /Nebengebäude
- Solar-Module (Lage unverbindlich)
- Ökflächenkataster
- Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe LSG-BAY-10
- freizuhaltende Sichtflächen

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 dämpfen

4. Grenzabstand von Pflanzen

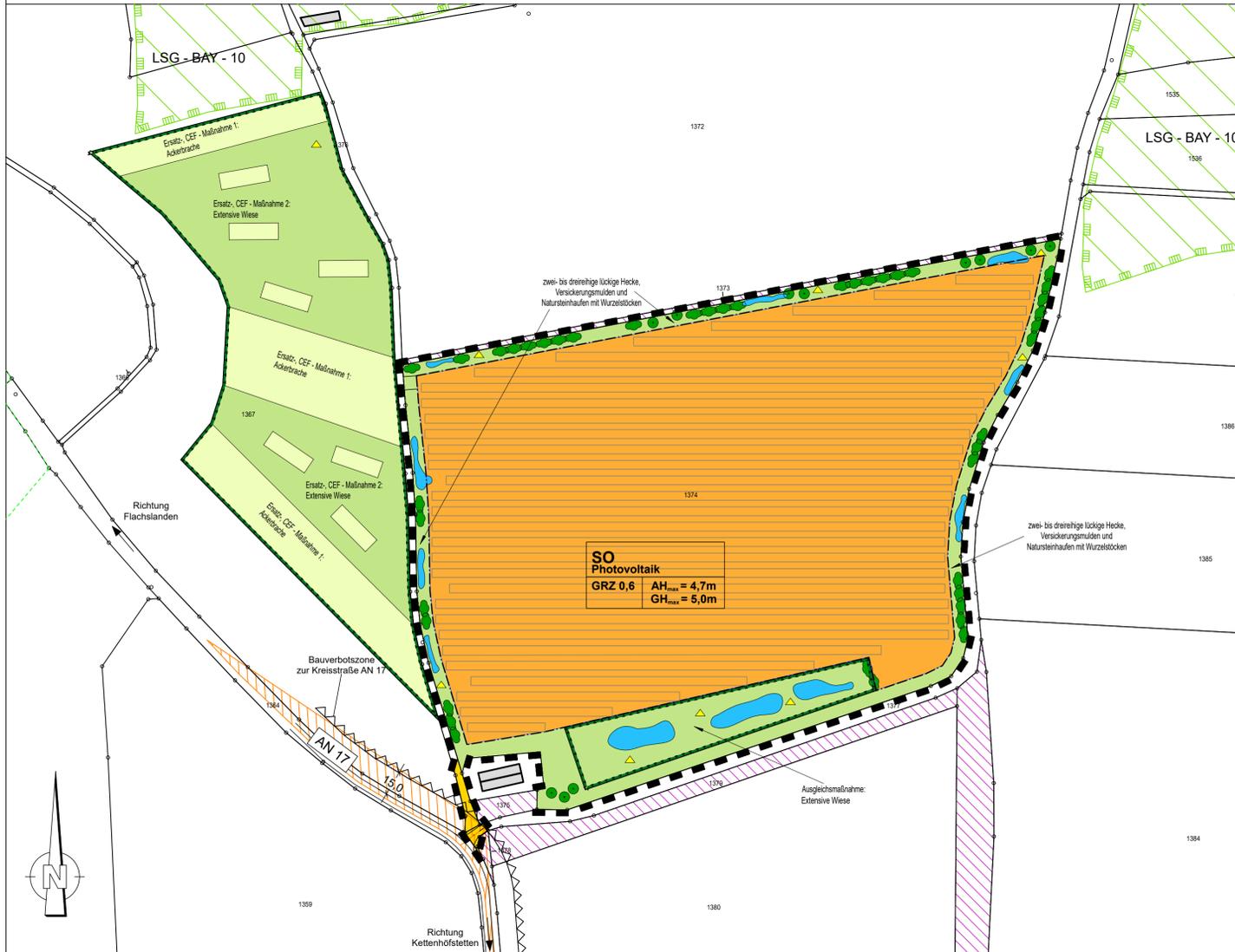
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m 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 BayStWG 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 Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.





Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach



Solarpark Kettenhöfstetten

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	06.09.2022	Grabner	Heller
01	Entwurf	26.09.2023	Grabner	Heller
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHN 1916)

2022280/B-Plan_2000.plt

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schönbühl 30 | 91567 Hertenrieden | Tel.: 09425/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.b.heller.de | E-Mail: info@b-heller.de

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

Plannummer: 2022280/B-Plan_2000.plt
Leistungsphase: **Entwurf**
Maßstab: 1:2000 Index / Datum: 01 / 26.09.2023

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

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