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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- 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 I 132, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Stand 21.11.2017.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

für das Sondergebiet „Solarpark Borsbach - Rosenbach"

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.04.2021.

Der Geltungsbereich besteht aus drei Teilbereichen. Das Plangebiet liegt im westlichen Gemeindeteil von Flachslanden.

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 Zaunanlagen

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

Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,2

Höhe der Photovoltaikanlagen: AH max. 4,50 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 ist 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.

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

Randeingrünung

Rosenbach nördliche Anlage

Zur Eingrünung der aufgeständerten Module wird im Westen eine ca. 70 m lange, im Süden eine ca. 80 m lange dreireihige Hecke entsprechend Pflanzenauswahlliste gepflanzt.

Rosenbach mittlere Anlage

Zur Eingrünung der aufgeständerten Module wird im Westen, Süden und Osten eine ca. 280 m lange dreireihige Hecke entsprechend Pflanzenauswahlliste gepflanzt.

Im Nordwesten von Flurstk. 1839 werden 3 Stk Malus sylvestris und 2 Stk Pyrus pyraster (Heister 3 x v, 125 – 150) gepflanzt.

Rangenmühle

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches wird im Westen, Süden und Osten eine ca. 1.000 m lange dreireihige, lückige Hecke entsprechend Pflanzenauswahlliste gepflanzt.

Die ausführliche Darstellung der Grünordnung ist unter Punkt 4 des Grünordnungsplanes einzusehen. Die Ausführungen sind vollumfänglich zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Ausgleichsfläche 1: Rosenbach nördliche Anlage

A 1.1 Waldrandgestaltung:

Auf einem ca. 1.500 m² großen Teilstück im Nordosten von Flurstk. 1861 werden 30 Stk Heckenpflanzen und 6 Laubbaumhochstämme (Bergahorn, Stieleiche, Linde, 3xv, StU 14 – 16 cm) gepflanzt. Auf einer Fläche von ca.900 m² wird die Wiese extensiviert und abschnittsweise der Oberboden abgetragen.

Auf diesem Teilstück und entlang dem Waldrand werden 5 Haufen aus Wurzelstöcken und Natursteinen mit Rohboden verfüllt angelegt.

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.

A 1.2 Extensive Wiesennutzung:

Auf einem ca.5.730 m² großen Teilstück im Süden des Geltungsbereiches auf Flurstk. 1859 und 1860 werden ca.3.430 m² große Wiesenflächen extensiviert.

A 1.3 Permanenter Teich mit extensiven Uferbereichen:

In der Fläche befindet sich ein ca.2.300 m² großer, trocken liegender Teich, der abschnittweise bereits stark verbuscht.

Die starke Verbuschung wird gerodet.

Die Teichfläche wird ca. zur Hälfte permanent eingestaut. Um eine Wassertiefe von mind. 1,20 m zu gewährleisten werden vor dem Mönch mehrere Vertiefungen geschaffen. In den Teich werden keine Fische eingesetzt.

In den weiterhin trocken liegenden Bereichen werden Rohbodenflächen und Geländemulden angelegt. Als Eidechsenlebensraum werden 3 Haufen aus Wurzelstöcken und Natursteinen mit Rohboden verfüllt angelegt.

Ausgleichsfläche 2: Rosenbach mittlere Anlage

A 2.1 Reptilienlebensraum auf Rohboden:

Auf einem ca. 1.000 m² großen Teilstück im Nordosten der Modulstandorte auf Flurstk. 1839 wird eine extensive Grünfläche entwickelt. Auf diesem Teilstück werden 3 Haufen aus Wurzelstöcken und Natursteinen mit Rohboden verfüllt angelegt.

Die Fläche wird derzeit als Auffüllfläche genutzt.

A 2.2 Wechselfeuchte Magerstandorte:

Auf einem ca.1.800 m² großen Teilstück im Süden des Geltungsbereiches auf Flurstk. 1837 und 1838 werden entlang dem „Rosenbächlein" mehrere Geländemulden bis zu 0,6 m tief angelegt und damit wechselfeuchte Bereiche geschaffen.

Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

Ausgleichsfläche 3 Rangenmühle

Reptilienlebensraum auf extensiven Böschungen:

Die Böschungsflächen im Anschluss an die kartierten Biotopflächen Nr. 6629-0005-0022/23/25 werden mit Steinhaufen und abgelegten Wurzelstöcken als Lebensraum für Reptilien aufgewertet.

Auf diesen, ohne Biotopflächen ca. 4.490 m² großen Teilstücken der Flurstücke 1128 und 1135 wird die Wiesenfläche extensiviert.

Die Fläche liegt derzeit als Wiesenstreifen zwischen intensiv genutzten Ackerflächen.

Die ausführliche Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist unter Punkt 5.2 des Grünordnungsplanes einzusehen. Die Ausführungen sind vollumfänglich zu beachten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Errichtung der Solarmodule umzusetzen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind mit allen erforderlichen Angaben und Plänen zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

CEF Maßnahmen:

Zur Kompensation der drei verlorenen Feldlerchen-Reviere im Borsbachtal muss eine artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme erfolgen.

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für Bodenbrüter werden zwei insgesamt 6.795 m² große Brachflächen am Rand der PV – Anlage „Rangenmühle" (Flurnr. 1136, 1127) Gmkg. Kettenhöfstetten angelegt und dauerhaft gepflegt.

Die CEF - Maßnahmen sind vor Errichtung der Solarmodule umzusetzen.

Die ausführliche Darstellung der CEF Maßnahme ist unter Punkt 3.7. des Grünordnungsplanes einzusehen. Die Ausführungen sind vollumfänglich zu beachten.

5. Pflanzenauswahllisten

Auswahlliste: Hochstämme

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

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Juglans regia (Nußbaum)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde)

Auswahlliste: Heckenpflanzen

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

Prunus spinosa (Schlehe)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Ligustrum vulgare (gem. Liguster)	30 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
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 Mulchgut 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 Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Die Vergrämung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu hohen Baumreihen und Wald notwendig. Die Vergrämung 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 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 Verfilzung oder übermäßiger Verbuschung artenschutzgerecht gepflegt. Dies gilt auch für die Böschungen am Nord- und Ostrand 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 Hangbewegung anzupassen.

Die erforderlichen Gebäude und bauliche Anlagen sind landschaftsgebunden zu gestalten.

Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2. 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 Lichtreflektionen 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.

3. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Wegen der Durchgängigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten, auf Zaunsockel ist zu verzichten.

4. Regelung des Wasserabflusses

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.

2. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung können keine Einwendungen und Entschädigungsansprüche erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Immissionen durch Staub und Gerüche.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Marktgemeinderat Flachslanden hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Solarpark Borsbach – Rosenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Flachslanden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Solarpark Borsbach – Rosenbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Markt Flachslanden, den __.__.____

.....
Hans Henninger, 1. Bürgermeister

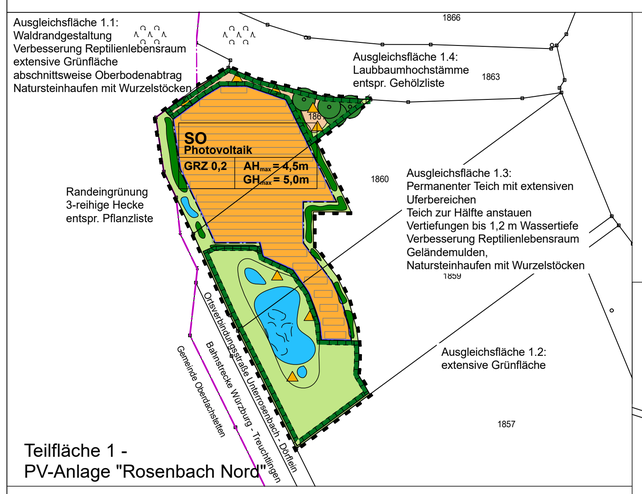
Siegel

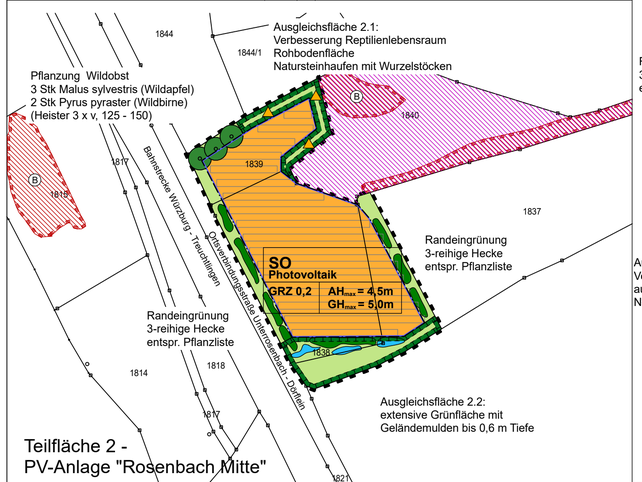
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Flachslanden, den __.__.____

.....
Hans Henninger, 1. Bürgermeister

Siegel





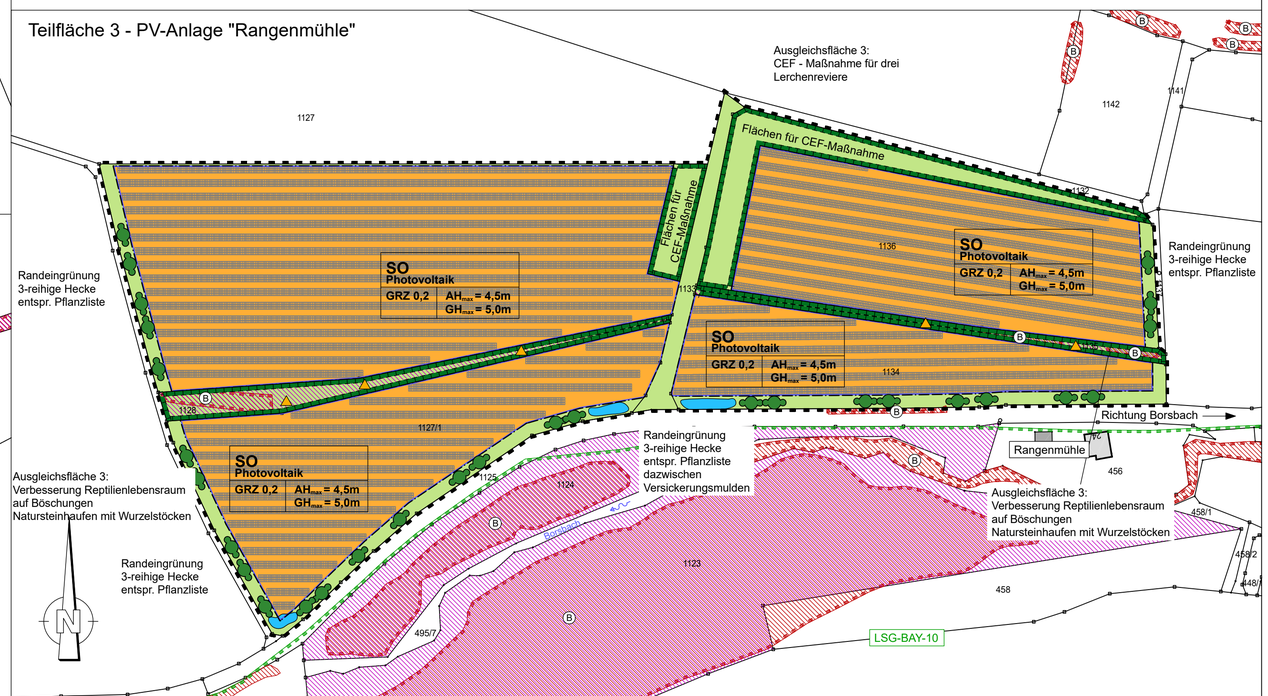
Zeichenerklärung

1. 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
- Natursteinhaufen mit Wurzelstöcken
- Wasserflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

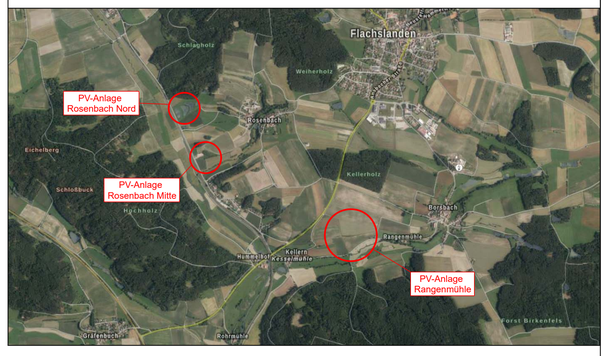
2. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenzen
- 1837 Flurstücksnummern
- Bestehene Wohn- /Nebengebäude
- Solar-Module (Lage unverbindlich)
- Biotop
- Ökoflächenkataster
- Landschaftsschutzgebiet



Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	13.04.2021	B.Grabner / Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

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

2020382/B-Plan2003.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schernberg 30 91567 Herrieden Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet
"Solarpark Borsbach - Rosenbach"

Plannummer: 2020382/B-Plan2003.PLT

Leistungsphase: Vorentwurf

Maßstab: 1:2000

Index / Datum: 00 / 13.04.2021

Vorhabensträger:

Naturenergie Zeilinger UG

(Datum) (Unterschrift)

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum) (Unterschrift)

CARD/1