

# 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ellingen I"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Ellingen I" (2011)



## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Sonnenenergienutzung nach §11 Abs. 2 BauNVO"

Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige, von Solarmodulen überstellte Fläche 0,3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Bauverbotszone

Verkehrsflächen

Einfahrt

Grünordnung

Extensivrasen

Landschaftshecke mit Standort- und Flächenanbindung, aufgelockert mit punktuellen Baumpflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grenze des Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen

Zaun

Grundstücksgrenze mit Grenzpunkte

Flurnummer

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO §11 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude.

1.2 Folgenutzung gem. §9 Abs.2 BauGB: Im Pacht- und Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen, innerhalb eines halben Jahres nach Stilllegung des Kraftwerks, verpflichtet. Mit dem Rückbau erlischt die Ausgleichsverpflichtung. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend §16 und §17 BauNVO für ein Sondergebiet festgelegt: Maximal zulässige, von Solarmodulen überstellte Fläche: 0,3

2.2 Zulässig sind: blendarme Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,50m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude.

Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen ausgeglichen werden. Geländeveränderungen werden nicht vollzogen. Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig. Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden. Die Bauhöhe darf 3,50m nicht überschreiten.

3.0 Einfriedungen (Pflicht)

3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.

3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,40m nicht überschreiten.

3.4 Für die Einfriedung sind nur grüne Maschendrahtzäune mit Übersteigenschutz zulässig.

3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20m über dem Erdbereich zu beginnen.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.

4.2 Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen.

4.3 Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.

4.4 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von 50m² festgesetzt.

5.0 Grünordnung

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

5.1 alle Oberflächen inklusive der Flächen zwischen und unter den Modulen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der Flächen für Nebengebäude und der Flächen mit Pflanzbindungen als Extensivrasen zur Mahd als eingriffsmindernde Maßnahme zu gestalten. Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat durch Selbstbegrünung oder Heudruschsaat zu erfolgen. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt.

5.2 Als Sichtschutz ist entlang des Zaunes eine dreireihig, blickdichte Landschaftshecke zu pflanzen. Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Zulässiger Rückschnitt wegen möglicher Verschattung der Module auf 3,50m, außer auf der Ostseite der Anlage. Hier ist eine Höhenbegrenzung der Hecke wegen Immissionschutz unzulässig. Zulässige Arten: mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 100-125 cm Höhe ( zu erreichende Mindesthöhe: 3,50m) . Der Anteil an Bäume 2. Ordnung muss bei mindestens 15 % liegen. Auf der Westseite sind im Abstand von je 15m Bäume 2. Ordnung in die Hecke zu integrieren. Mindestqualität: verpflanzter Heister, mind. 125-150 cm Höhe.

Pflanzliste:

Acer campestre ( Ac )	Feld-Ahorn
Betula pendula ( Bp )	Sand-Birke
Carpinus betulus ( Cb )	Hainbuche
Cornus sanguinea ( Csan )	Roter Hartriegel
Cornus mas ( Cmas )	Kornelkirsche
Corylus avellana ( Ca )	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna ( Cm )	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata ( Cl )	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus ( Ee )	Pfaffenhulchen
Ligustrum vulgare ( Lv )	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum ( Lxy )	Heckenkirsche
Populus tremula ( Pt )	Zitter-Pappel
Prunus avium ( Pa )	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa ( Ps )	Schlehe
Rosa arvensis ( Ra )	Feld-Rose
Rosa canina ( Rc )	Hunds-Rose
Salix caprea ( Sc )	Sal-Weide
Sambucus nigra ( Sn )	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia ( Sau )	Eberesche
Viburnum lantana ( Vl )	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus ( Vo )	Gewöhnlicher Schneeball

Der Pflanzabstand beträgt 2,5 x 2,0 Meter im Versatz.

6.0 Ausgleichflächen / Eingriffsregelung / Wasserhaushalt

6.1 Die als Ausgleichflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6.2 Ausgleichsfläche ( A2, A3 )  
Maßnahmen: Entwicklung von extensiven, mageren Wiesenstrukturen durch Selbstbegrünung oder Heudruschsaat. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig. Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt. ( frühester Mahdzeitpunkt: 20. Juni)

CEF Optimierung der Ausgleichsfläche (A3) durch Rebhuhn: Anlage artenreicher Blühstreifen und Einbringung von Kleinstrukturen wie Wurzelstöcken, Lesesteinhaufen und Trockenmauern  
**Die Auswahl und Dimensionierung der Flächen sowie die konkrete Umsetzung der Maßnahme ist mit einer geschulten Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abzustimmen.**

## C Hinweise

DB Immobilien GmbH  
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstrahlung, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Ellingen I" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ellingen durchgeführt.

1. Der Stadtrat der Stadt Ellingen hat am 19.07.2018 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Ellingen I" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushang am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgegeben. (§2 Abs. 1 BauGB)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 hat vom 30.11.18 bis 11.01.19 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Aushang am 23.11.2018 hingewiesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 hat mit Schreiben vom 28.11.2019 bis 11.01.2019 stattgefunden.

4. Vom 04.03.2019 bis 04.04.2019 hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 21.02.2019 im Rathaus der Stadt Ellingen öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde durch Aushang am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgegeben. (§3 Abs. 2 BauGB)

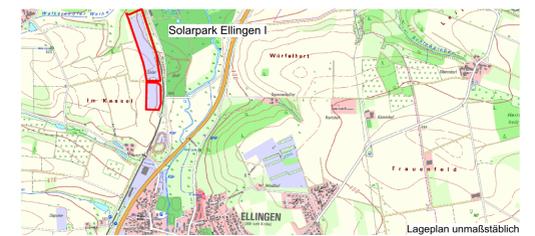
5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 21.02.2019 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2019 mit Bitte um Stellungnahme bis 04.04.2019 stattgefunden.

6. Mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ hat der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

(Siegel)  
Ellingen, den .....  
Hasl, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Solarpark Ellingen I" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

(Siegel)  
Ellingen, den .....  
Hasl, 1. Bürgermeister



PROJEKT I VORHABEN

## SOLARPARK Ellingen I

Flurstücke: 1725, 1727, 1727/1, 1729 Gemarkung: Ellingen

## PLANUNGSTRÄGER

**Stadt Ellingen**  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Walter Hasl  
Weißburger Str. 1  
91792 Ellingen

## PLANINHALT

### 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ellingen I" ENTWURF

PROJEKTNUMMER 255	PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte
PLANNUMMER 255.2	BEARBEITUNG Annette Boße Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
MASSSTAB 1: 1.000	DATUM 21.02.2019

**PLANFERTIGER**  
**LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg  
Tel. 0941-565870 | Fax 0941-565871  
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com  
Ruth Fehrmann  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin