

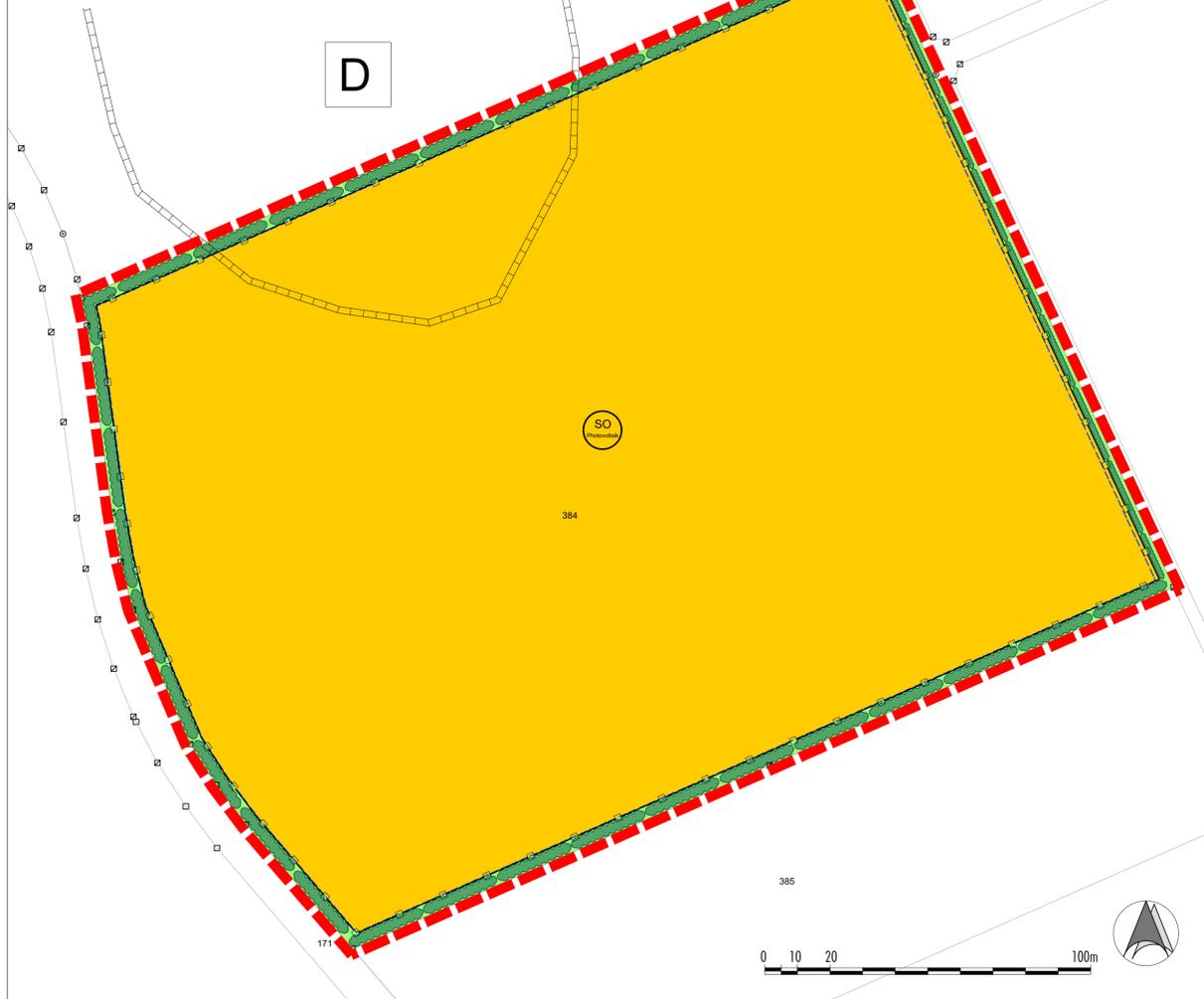
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Stopfenheim'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Ellingen 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 (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Grenzen

-  1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
-  1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung

-  2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 384, Gmkg. Stopfenheim.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. 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.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Die Versiegelung von Flächen, die für Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien vorgesehen sind, darf 150 m² nicht überschreiten.
- 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion sowie Gebäude: 3,50 m.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Für Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Die Fassade ist nur in gedeckten Farben auszuführen.

5. Örtliche Verkehrsflächen

- 5.1 Zur Anlage einer Zufahrt auf das Grundstück von der Störzelbacher Straße aus, ist die Unterbrechung der dortigen Gehölzpflanzung bis zu zweimal auf einer Länge von max. 10,00 m zulässig.

6. Einfriedigungen

-  6.1 Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,40 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie im Mittel 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

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

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

7.4 Im Bereich des im Bayerischen Denkmaltatlas verzeichneten Bodendenkmales mit der Nummer D-5-6931-0117 im nördlichen Teil der Planung ist die unterirdische Verlegung von Kabeln unzulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

-  8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches StIML zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt. Der notwendige Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 456 (TF) Gmkg. Stopfenheim erbracht.

Maßnahme: Umwandlung von Acker in Bracheflächen (Maßnahme CEF-M1 gem. saP) Auf der externen Ausgleichsfläche ist eine Wechselbrache zu entwickeln. Die gesamte Fläche ist jährlich einschürig zu mähen (frühester Mahdzeitpunkt 01. August) und das Mahdgut zu entfernen. Der Einsatz eines Saugmähers oder Mulchgerätes ist unzulässig. Die Hälfte der Fläche ist zusätzlich jährlich wechselseitig umzubrechen, um einen Wechsel zwischen offener Fläche und Ackersaat zu erreichen. Auf eine Einsaat der Flächen ist zu verzichten. Düngung und Pestizide sind verboten. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind dauerhaft zu kennzeichnen. Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahme umzusetzen.

-  8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Der Rand des Geltungsbereiches ist entlang der südlichen, nördlichen und westlichen Grenze im dargestellten Bereich mit einer zweireihigen, entlang der östlichen Grenze mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecken ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. 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. Zwischen der Pflanzung und den angrenzenden Flächen sind Säume/Altgrasstrukturen zu entwickeln, die alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht werden. Der Einsatz eines Saugmähers oder Mulchgerätes ist unzulässig. Das Mahdgut ist abzufahren.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz eines Saugmähers oder Mulchgerätes ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung (max. 4 GVE) ohne Pflüchung und ohne Zufütterung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (z.B. Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich, Zäckenschötchen, Liste nicht abschließend) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Dies gilt auch für in Zukunft neu auftretende invasive Arten.

8.4 Verwendung von regionalem Saatgut und gebietseigenen Gehölze Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet 12 - Fränkisches Hügelland) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Bei den Heckenpflanzungen sind gebiets-eigene Gehölze (Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Ein Nachweis über die Verwendung des autochthonen Saat- und Pflanzgutes ist der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung vorzulegen.

8.5. Monitoring Die Entwicklung der Flächen zur Eingrünung, des Grünland innerhalb der Anlage und der Ausgleichsfläche ist jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren. Der Bericht ist jedes Jahr zeitnah zur Kontrollbegehung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Nach fünf Jahren ist ein gemeinsamer Kontrolltermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu veranlassen, in dem gegebenenfalls Anpassungen an der Pflege festgelegt werden.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Es ist blendarme Modultechnik zu verwenden.
- 9.2 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Werbeanlagen

- 10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Hinweise durch Text:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Weißenberg-Gunzenhausen zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
4. Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Falls eine Trafostation mit einem ölgefüllten Trafo aufgestellt wird, ist u.a. für Leckagen eine ausreichend bemessene Auffangwanne unter dem Trafo einzubauen. Auf § 34 und § 40 der AwSV wird verwiesen. Die nach der AwSV erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen eines Bauantrages detailliert darzustellen.
5. Die Photovoltaikanlage ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben, in etwa 350 m Entfernung befindet sich auf Fl.Nr. 383/2, Gmkg. Stopfenheim ein großer Milchviehstall. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Hofstellen kann es zu Staubablagerungen auf die Module kommen.
6. Die Einspeisung des erzeugten Stromes ist über einen Verknüpfungspunkt an das 20 kV-Netz Kabel innerhalb des auf dem Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich (gelb umrandetes Flurstück Nr.412) vorgesehen.
7. Es wird festgehalten, dass innerhalb des Gemeindegebietes im Umkreis von zwei Kilometern um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Solarpark Stopfenheim" keine weiteren Bebauungspläne für Freiflächenphotovoltaikanlagen angrenzen, die innerhalb der letzten 24 Monaten aufgestellt wurden.
8. Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Ausgleichsfläche mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Hinweise durch Planzeichen:

-  Flurgrenzen
-  Bodendenkmal

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2020 hat in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.07.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2020 hat in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.07.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 22.10.2020 gebilligten Fassung vom 22.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 17.12.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 22.10.2020 gebilligten Fassung vom 22.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 19.01.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 18.02.2021 gebilligten Fassung vom 18.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 12.03.2021 erneut beteiligt.
7. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am 18.02.2021 gebilligten Fassung vom 18.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2021 bis 10.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.03.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2021 als Satzung beschlossen.

Ellingen, den

1. Bürgermeister Matthias Obernöder

9. Ausgefertigt

Ellingen, den

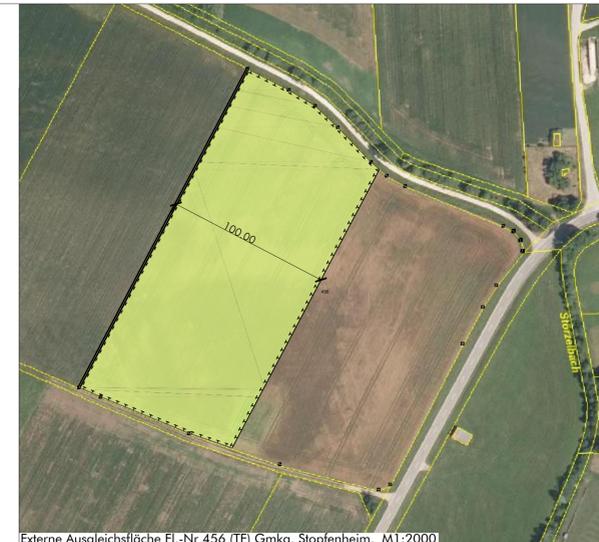
1. Bürgermeister Matthias Obernöder

10. 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.

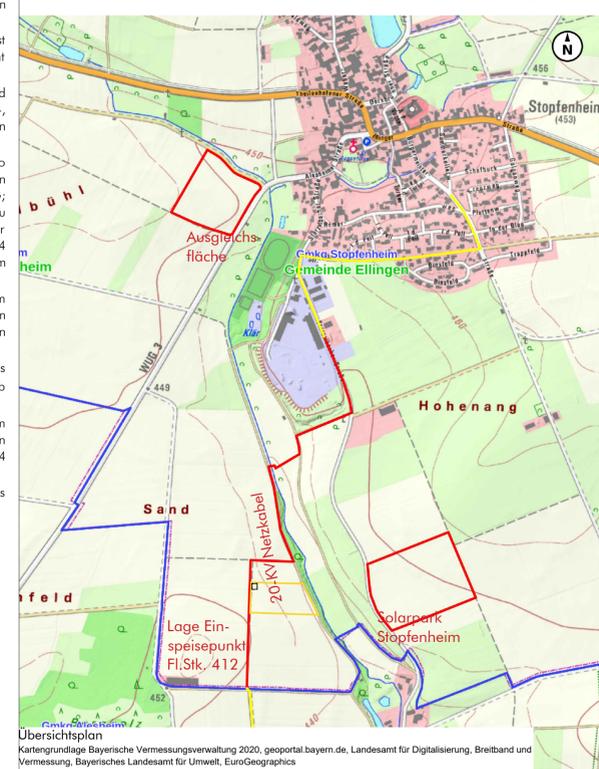
Ellingen, den

1. Bürgermeister Matthias Obernöder

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den



Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr 456 (TF) Gmkg. Stopfenheim, M1:2000



Übersichtsplan Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

- E. Begründung siehe Textteil
- F. Umweltbericht siehe Textteil

Plan Nr. 1/2

Stadt Ellingen
Weißenburger Straße 1, 91792 Ellingen
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Solarpark Stopfenheim"



Vorentwurf: 18.06.2020
Entwurf: 22.10.2020
überarbeiteter Entwurf: 18.02.2021
Endfassung: 18.03.2021

Planung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolestraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

