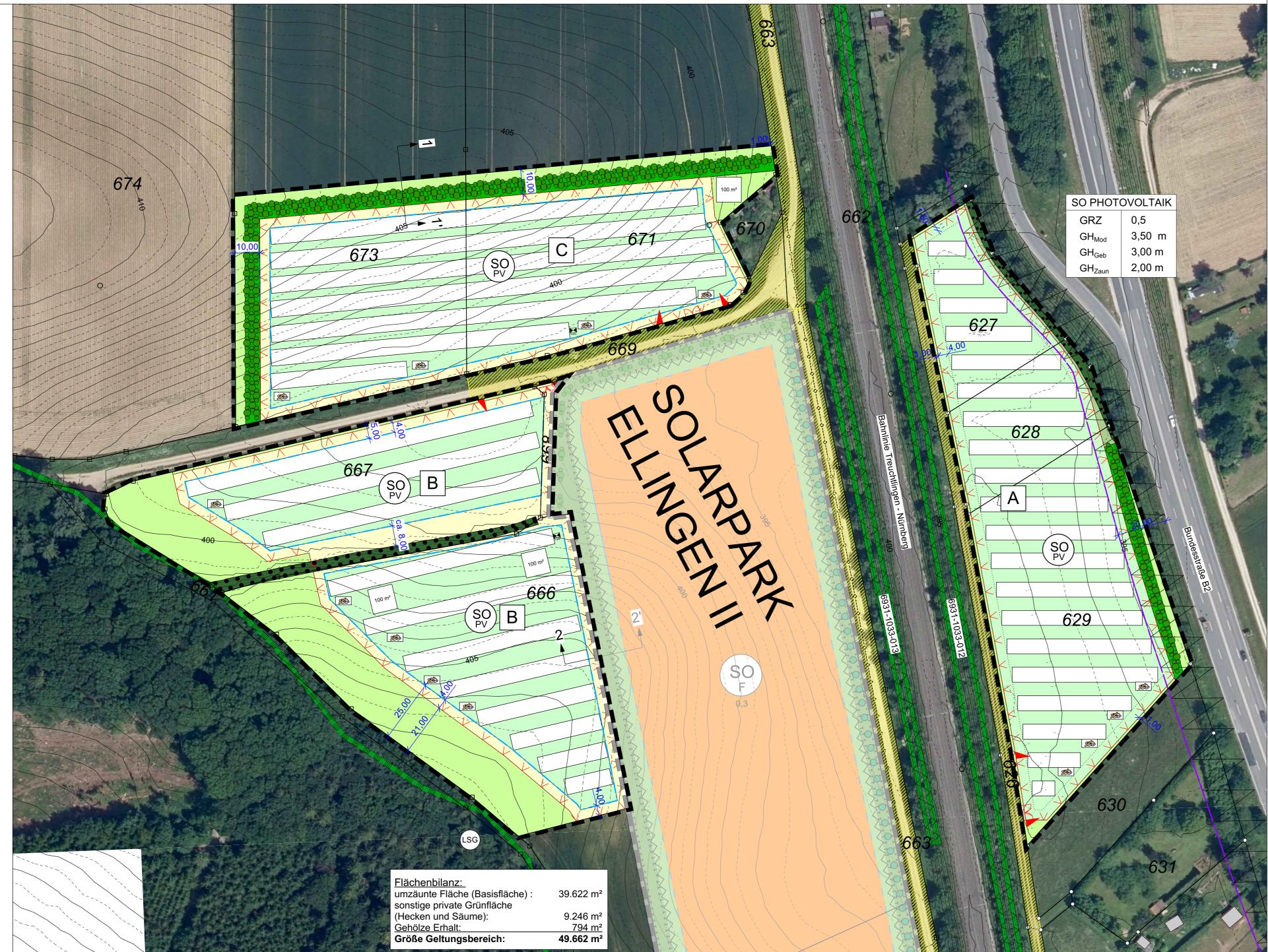
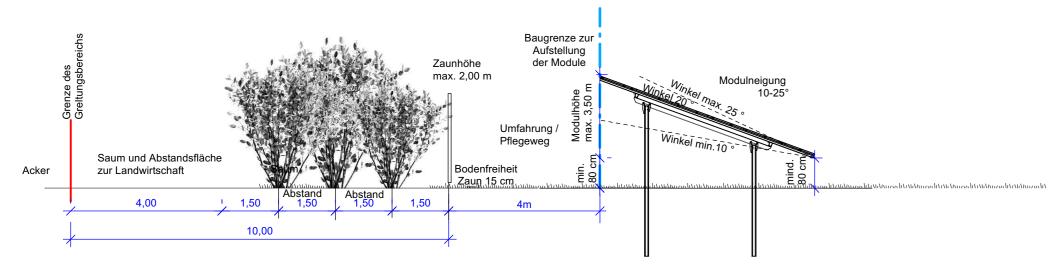
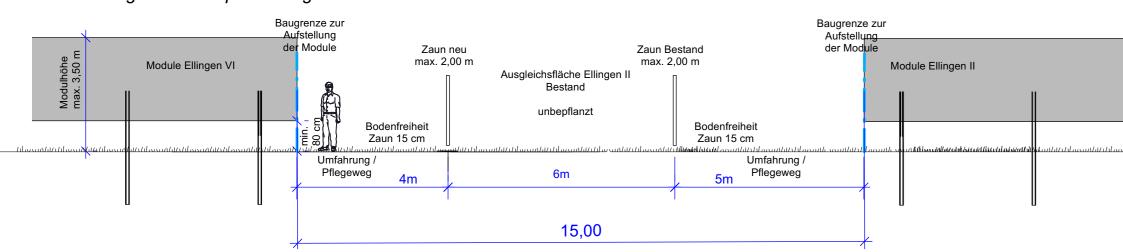
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Ellingen VI" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



## Schema Schnitt 1-1': Eingrünung Nordseite



## Schema Schnitt 2-2': Erweiterung zum Solarpark Ellingen II



## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung ( (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien Interims-Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung; Folgenutzung: Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB Im Pacht- und Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger nach Stilllegung der Anlage zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Zulässig im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind: - bauliche Anlagen zur Erzeugung und Zwischenspeicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Modultische mit dezentralen Wechselrichtern, Elektrofunktionsgebäude für Trafos, Speicher und zentrale Wechselrichter, Schalt- und Übergabestationen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

 Versorgungsleitungen Einfriedungen - Module

- Pflegeumfahrung

1.3 — - - - Baugrenze im Sinne von (§ 23 Nr. 3 BauNVO) Innerhalb der Baugrenze zulässig sind die unter 1.2 genannten baulichen Anlagen und Außerhalb der Baugrenze zulässig sind Einfriedungen gem. Ziffer 3.1 und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Umfahrung zu Pflegezwecken gem. Ziffer 5.2

Umgenzung von Flächen, innerhalb derer eine Bebauung verboten ist Anbauverbotszone der Bundesstraße B2 / V V V (20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO) maximal zulässige GRZ = 0,5 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Geltungsbereichs maßgeblich Bei der Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen in senkrechter Projektion und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen sowie befestigte Zufahr-

ten (auch mit teilversiegelnden Belägen) anzurechnen. Die Versiegelung der Fläche (Fundamente und Nebenanlagen) ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und darf maximal 2 % betragen.

Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen: Die Höhenangaben sind bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes natürliches Gelände.

Geländeveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.

Zulässige Maximalhöhen: - Solarmodule sind zulässig bis zu einer Normbauhöhe von max. 3,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe, gemessen an der Nordkante der Modulbauwerke in senkrechter Projektion auf die natürliche Geländeoberfläche. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden. - Die Gesamthöhe der sonstigen für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt maximal 3,00 m, gemessen von der natürlichen

Geländeoberkante bei der Eingangstür bis zur Oberkante First bzw. bis zur Oberkante der - Höhe der Einfriedung max. 2,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Zauns. Für die Errichtung einen Übersteigschutzes in offener Bauweise ist eine Gesamthöhe bis zu 2,30 m zulässig.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Einfriedungen Einfriedung / Zaunanlage:

3.1.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. 3.1.2 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden. 3.1.3 Für die Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz zulässig.

3.1.4 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante 5.1.3 erst ab 0,15 m über dem Erdreich zu beginnen. 3.1.5 Die dauerhafte Zäunung ist so anzulegen, dass die neu zu pflanzenden Gehölzflächen außerhalb des Zauns liegen und die Gehölzflächen frei zugänglich bleiben.

3.2.1 Anordnung der Modultische für Photovoltaik-Module in Reihen von West nach Ost 3.2.2 Module sind nur in aufgeständerter Form mit Modultischen mit Schraub- / oder Rammfundamenten ohne oberirdische Fundamente zulässig. 3.2.3 Der Abstand der Modulreihen in der Draufsicht (relevant: Lotmessung an der äußersten Kante des Moduls) muss mind, 3 m betragen 3.2.4 Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen, gemessen an der Südkante der Modulbauwerke in senkrechter Projektion auf die natürliche Geländeoberfläche. 3.2.5 Module sind nur in blendarmer Ausführung zulässig.

3.2.6 Zulässige Modulneigung 10° - 25° nach Süden 3.2.7 Anordnung für Trafostationen / Übergabestationen

darf 1,00 m² nicht überschreiten.

3.3 Beleuchtung und Beschilderung

3.3.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. 3.3.2 Werbeanlagen sind nicht zulässig mit Ausnahme eines Informationsschildes zum Betreiber der Anlage im Bereich der Anlageneinfahrt. Die Größe des Informationsschildes

4. Grünordnung

4.1 Allgemeine Festsetzungen

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

Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) zulässig.

> Pflanzliste Sträucher Rhamnus cathartica Kreuzdorn Cornus sanguinea Roter Hartriegel Kornellkirsche Feld-Rose Rosa arvensis Cornus mas Gewöhnliche Hasel Hunds-Rose Corylus avellana Rosa canina Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Salix caprea Sal-Weide Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Salix purpurea Purpur-Weide Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Ligustrum vulgaris Gemeiner Liguster Prunus spinosa Viburnum opulus Gew. Schneeball

4.1.3 Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig

> Pflege Grünland und Blühflächen: Für alle Mahdgänge (Aushagerungsmahd und langfristige Pflege) gilt: Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk wie Sense, Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm; keine Mulchmahd; Das Mähgut ist abzufahren.

Die Mahd hat auf 2 Etappen mit mind. 14-tägigen Abstand zu erfolgen. Eine Teilfläche von 20 % darf im Wechsel nur alle zwei Jahre bewirtschaftet werden. Pflege der Gehölzpflanzungen:

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Anlage zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind bis zur Abnahme nach Fertigstellung der mind. 2-jährigen Entwicklungspflege in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Abschnittsweises "auf den Stock setzen" ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach gemeinsamen Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; gleichzeitig auf max. 25-30% jeder Grundstücksseite; Pflegemaßnahmen nur innerhalb der

4.2 Grünordnung: Minimierungsmaßnahmen

Basisfläche / eingezäunte Fläche: Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreihes Grünland

gemäht werden.

Mahd gemäß 4.1.4

gebietsheimischen Saatguts zu erbringen.

Vegetationspause zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

(= BNT G212 nach Biotopwertliste BayKompV) Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12 (Fränkisches Hügelland) oder Begrünung aus lokal gewonnenem Mähgut in Abstimmung mit der Unteren Dem LRA ist ein Nachweis über die Verwendung des gesetzlich erforderlichen

Pflege in den ersten 5 Jahren nach Einsaat der Fläche (Aushagerungsphase): mindestens dreischürige Mahd

langfristige Pflege: Beweidung der eingezäunten Fläche Nach der Aushagerungsphase ist die eingezäunte Fläche zu beweiden unter vorheriger Abstimmung und Konkretisierung mit der unteren Naturschutzbehörde zu Besatzdichte (GVE)

Eine Teilfläche von 20 % darf nur alle 2 Jahre bewirtschaftet werden. Bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Mähstreifen unmittelbar vor den Modulen dürfen zur Verhinderung von Schattenwurf häufiger

Alternativ: Mahd als langfristige Pflege nach der Aushagerungsphase, falls sich für eine eine Beweidung kein Schäfer findet: zweischürige Mahd mit 1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 01.09.

Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; nicht durch Pflanzgebote belegte Randstreifen mindestens für die Nutzungsdauer der Anlage zu erhalten Entwicklungsziel: mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte, (= BNT K 122 nach Biotopwertliste BayKompV) Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12 für Säume Alternativ können auch regionale Saatgutmischungen verwendet werden, die von der Unteren

Naturschutzbehörde freigegeben werden. Bei Nicht-Erhältlichkeit von Saatgut ist alternativ Sukzession zulässig. Pflege in den ersten 5 Jahren nach Einsaat der Fläche (Aushagerungsphase)

mindestens 3-schürige Mahd Langfristige Pflege: Mahd gemäß 4.1.4 einmalige Mahd der Hälfte der Saumfläche pro Jahr im Herbst (frühester Mahdzeitpunkt: 01. Sept). Der gemähte Teil ist jährlich zu wechseln.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Randeingrünung mit vorgelagerten Saum gem. Festsetzung 4.2.2.

Pflanzung von mehrreihigen Hecken - Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m; Reihenabstand 1 m Hecke Teilfläche C: mind. 3-reihige Hecke

Der Grenzabstand von 4,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei der Pflanzung einzuhalten Zulässige Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 4.1.2 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe. Pflege Gehölzpflanzungen: Rückschnitte sind so durchzuführen, dass der Sichtschutz

dauerhaft gewährleistet ist, aber auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Flächen für den Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern keine Rodung und Fällung zulässig

Hecke Teilfläche A zur Bundesstraße: 1-2-reihige Hecke

5.1.2

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

aV1 keine Nachtbaustellen (kompletter Vorhabensbereich) Um sicherzustellen, dass jagende Fledermaus- und Eulenarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baubetrieb auf die helle Tageszeit zu beschränken.

und Ruhezeitenzeit (gesamter Vorhabensbereich) Zu entfernende /und zu pflegende Gehölze werden zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtszeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet

aV2 Entfernen von Bäumen und Gehölzpflegemaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs-

aV3 zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten (Errichtung der Solarpanele) Um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Entwicklungsstadien bei Feldlerchen und ggf. Reptilienarten kommt, ist die Errichtung der Solarpanele nur außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen September bis Ende Februar vorzunehmen. Im Falle, dass außerhalb dieses Zeitfensters Bauarbeiten erfolgen sind wirksame Maßnahmen zur Verhinderung einer möglichen Ansiedlung von Offenlandbrutvögeln zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise die Einplanierung des Oberbodens zu einer völlig vegetationsfreien ebenen Fläche oder ggf. als Vergrämungsmaßnahme eine ausreichender

Abdeckung mit Flatterbändern dienen. Im Zweifelsfall ist ein Experte hinzuzuziehen.

Eine Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahmen steht zum derzeitigen Verfahrensstand

5.2 Vorgezogene CEF-/Kompensationsmaßnahmen Es ist ein Brutpaar der Feldlerche auf geeigneten Agrarflächen zu kompensieren.

> Vorentwurf noch nicht fest. Geeignete Flächen und Maßnahmen werden mit einem Gutachter und der UNB abgestimmt und im weiteren Verfahren für die Entwurfsfassung eingearbeitet.

5.3 weitere Maßnahmen zum Artenschutzmaßnahmen

Zur Bereitstellung unterschiedlicher Brut- und Lebensräume sind pro Hektar 100 m² von Bewuchs freizuhalten. Das Freihalten erfolgt über maschinelle Bodenbearbeitung ähnlich einer Satbeet-Bereitung

und ist 2 x pro Jahr jeweils vor dem 31. März und dem 31. Juli durchzuführen. Die Anordnung der offenen Teilflächen wird nicht vorgegeben. Die Standorte sind innerhalb der Geltungsbereiche frei wählbar, die Darstellung im Plan geben mögliche Standorte vor. Es sind insgesamt mind. 500 m² auf maximal 5 unterschiedlichen Standorten nachweisbar.

Anlegen von Steinhaufen als Biotoptrittsteine: Es werden pro Hektar drei Steinhaufen im Randbereich der Freiflächenanlage errichtet. Ein Haufen hat mindestens einen Durchmesser von drei Metern. Die Steine haben einen Durchmesser von 20 bis 40 Zentimeter. Die Haufen werden alle drei Jahre im September freigehalten.

Schaffung von Totholz-Stellen: Es werden pro Hektar drei Totholzstellen im Randbereich einaerichtet. Die Totholz-Stellen nehmen eine Fläche von jeweils mindestens 6 m² ein. Die Stellen sollen kontinuierlich erhalten werden. Die Maßnahmen können kombiniert werden. Die Anordnung der Steinhaufen oder Totholz-Stellen wird nicht vorgegeben, die Standorte sind jedoch im Randbereich der Anlage zu errichten. Die Darstellung im Plan geben mögliche

Standorte vor. Es sind insgesamt mind. 15 Steinhaufen oder Totholz-Stellen zu errichten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Private Zufahrt Die aus Kies auszuführenden Montageflächen, Fahrwege und Zufahrten sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Umfahrung zu Pflegezwecken Die Umfahrung ist als Grünweg auszubilden.

7. Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen: zulässiger Einfahrtsbereich zur Errichtung eines Tores mit max. 6,0 m Breite

SO PHOTOVOLTAIK Nutzungsschablone GRZ = Grundflächenzahl 3,50 m  $GH_{Mod}$ GH<sub>Mod</sub> = maximale Gesamthöhe der Module 3,00 m GH<sub>Geb</sub> = maximale Gesamthöhe der Gebäude 2,00 m GH<sub>Zaun</sub> = maximale Höhe Zaun (zzgl. 0,30 m Übersteigschutz) Höhen gemessen ab natürlicher Geländehöhe

PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Weitere textliche Hinweise zu Belangen der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, der Landwirtschaft,

des Denkmalschutzes sind der Begründung im Kapitel 5 zu entnehmen.

derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)

Höhenlinien ganze m mit Höhenangabe Höhenlinien halbe m

Schnittlinie Systemschnitt mit Nummer Maßzahlen, Maßangabe in Metern

Biotop der Flachland-Biotopkartierung mit Nummer Lage nachrichtlich übernommen

Kennzeichnung der Teilflächen A, B, C

7. — — Schutzzone der Bundesstraße (20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn)

HINWEISE zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Zufahrt dauerhaft

## **VERFAHRENSVERMERKE**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet "Solarpark Ellingen VI" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des

Flächennutzungsplans der Stadt Ellingen durchgeführt. 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet "Solarpark Ellingen VI"

Der Beschluss wurde durch Aushang am 25.09.2022 ortsüblich bekanntgegeben (§2 Abs. 1 BauGB)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.10.2022 hat von 02.11.2022 bis einschl. 02.12.2022 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Aushang am 25.10.2022 hingewiesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.10.2022 hat mit Mail v. 28.11.2022 in der Zeit vom 02.11.2022 bis 02.12.2022 stattgefunden.

4. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurden in der Sitzung des Stadtrates am \_\_\_\_\_2022 behandelt und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

5. Der Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Aushang am \_\_\_\_\_ ortsüblich

6. Zu dem Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom

7. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurden in

der Sitzung des Stadtrates am behandelt und abgewogen. 8. Die Stadt Ellingenhat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung

Matthias Obernöder, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

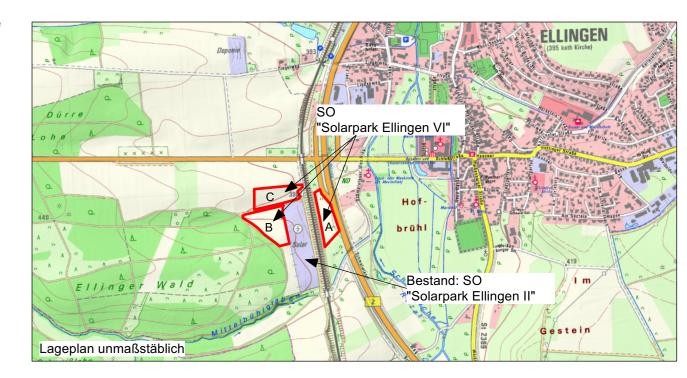
beschlossen.

Matthias Obernöder, Erster Bürgermeister

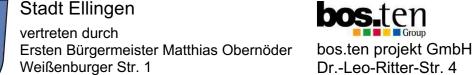
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am \_\_\_ 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1

und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Matthias Obernöder, Erster Bürgermeister



PLANUNGSTRÄGER VORHABENTRÄGER



91792 Ellingen 93049 Regensburg

**VORENTWURF:** 

FASSUNGEN

Fassungsdatum 12.10.2022 **ENTWURF**: Fassungsdatum \_\_.\_.2022 Satzungsbeschluss: Fassungsdatum \_\_\_.\_\_.2022 Bezeichnung Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Ellingen VI" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - Planzeichnung Flurstücke in der Gemarkung Ellingen: 627, 628, 629, 666, 667, 668, 671, 673 PLANNUMMER 297.2 PROJEKTNUMMER 297

BEARBEITUNG PLANGRUNDLAGE Annette Boßle Digitale Flurkarte, UTM 32 Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin FASSUNGSDATUM MASSSTAB 1: 1.000

20.10.2022 PLANFERTIGER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Linzer Str. 13 I 93055 Regensburg Tel. 0941 / 204949-0 I Fax 0941-204949-99 post@lichtgruen.com I www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann

Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

