

Stadt Ellingen
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Vorhabenträger: Stadt Ellingen
 Weißenburger Straße 1
 91792 Ellingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
sowie integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

**„Solarpark Stopfenheim II“
- Satzung -**

Oktober 2022

Landschaftsplanung-Grünplanung

Maria Hegemann Dipl. Ing. FH
Rennfeld 9 91792 Ellingen
Fon: 09141/99 50 70
Fax: 09141/974 70 53
Mobil: 0152/56 18 42 71
Email: Maria.Hegemann@t-online.de



PRÄAMBEL

Die Stadt Ellingen erlässt als Satzung:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
SOWIE INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
„SOLARPARK STOPFENHEIM II“**

Der Bebauungsplan besteht aus dem vom Büro Landschaftsplanung Maria Hegemann, Ellingen, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom Juli 2022, der Begründung mit Umweltbericht und dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 656 der Gemarkung Stopfenheim, Stadt Ellingen, mit einer Gesamtfläche von 5,76 Hektar sowie für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zum Schutz der Feldvögel und einen Teil des Ausgleichsbedarfs eine Teilfläche der Fl.Nr. 568 mit einem Umfang von ca. 2,6 ha.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonderbaufläche für Photovoltaik im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der oben genannten Flurnummer 656 der Gemarkung Stopfenheim ist die Errichtung von fest aufgestellten Solarmodulen zur Stromproduktion zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger wird mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchgeführt, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung	Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)
Grundflächenzahl bezogen auf die Horizontalprojektion der Module	0,5	0,6
Bauhöhe (maximaler Abstand zwischen Oberkante der Module und Geländeoberkante)	3,0 m	Überschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Oberkante der Module und der Geländeoberkante	2,5 m	Unterschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberkante	0,8 m	keine

Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung	Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)
Maximaler Abstand zwischen dem höchsten Bauteil der Einfriedung und der Geländeoberkante	2,5 m	Überschreitung um bis zu 0,2 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Zaunmatte (Bodenabstand)	0,15 m	Überschreitung um bis zu 0,1 m zulässig
Maximaler Abstand zwischen der Oberkante der Übergabestation mit Betriebsgebäude und der Geländeoberkante	3,5 m	Überschreitung durch Nebenanlagen (z.B. Lüftung, Blitzschutz) um bis zu 1,0 m zulässig
Maximal überbaubare Fläche für Übergabestation mit Betriebsgebäude	20 m ²	keine

2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sonderbaufläche ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Freiflächenphotovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind ebenfalls über diesen Zeitraum zu erhalten.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

2.2 Nebenanlagen

2.2.1 Zufahrten

Die Zufahrt erfolgt an der Nordseite über den Flurweg Fl.Nr. 65 I, an der Südseite über den Flurweg Fl.Nr. 657.

2.2.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind Wechselrichter, Trafos, Übergabestation und Batteriespeicher zulässig. Es kommen dezentrale Wechselrichter zum Einsatz, die an die Aufständigung der Module montiert werden. Die Trafos befinden sich voraussichtlich an der Ostseite der geplanten Anlage.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehr

Die Haupteinschließung für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über die östlich verlaufende Kreisstraße WUG 3 und über die anschließenden Flurwege.

2.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist ohne spezielle Einrichtungen örtlich zu versickern.

2.3.3 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Dabei ist zu bestehenden Pflanzungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

2.4 Grünordnung

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Baufertigstellung des Modulfeldes und der Erstellung der Einzäunung durchzuführen. Die CEF-Maßnahme zum Feldvogelschutz ist vor der Räumung des Baufeldes auszuführen.

2.4.1 Einsaaten innerhalb des Sondergebietes (gem. § 9 Abs. I Nr. 25 BauGB)

In den zeichnerisch als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist extensives Grünland zu entwickeln. Zwischen den Modulreihen und in den Randbereichen ist autochthones Saatgut zur Entwicklung magerer Gras- und Krautfluren der Umgebung zu verwenden (UG 12, Fränkisches Hügelland). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Herstellung der Flächen hat spätestens in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Die Flächen unter den Modulfeldern sowie die Randbereiche sind vorzugsweise nach einem in Abstimmung mit einem Schäfer zu erstellenden Konzept zu beweiden. In der Schafherde dürfen keine Ziegen mitgeführt werden. Das Weideregime ist Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB, so dass der Eingriffsausgleich zumindest teilweise an Ort und Stelle erfolgen kann. Alternativ kann die Fläche 1-2 mal jährlich gemäht werden (früheste Mahd ab Anfang Juli); in diesem Fall ist das Mähgut aus der Fläche zu entfernen.

2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. I Nr. 20 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Für alle Ansaaten ist Regio-Saatgut für das Fränkische Hügelland (UG 12) zu verwenden.

Dieser Ausgleich ist wie folgt vorgesehen:

Pflanzgebot A:

Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden im Westen und Süden Heckenstreifen in einer Breite von 5 m und einer Gesamtfläche von **1.936 m²** ausgewiesen und mit dreireihigen Hecken bepflanzt. Sie dienen zugleich der ökologischen Aufwertung des gesamten Gebietes und der Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen. Die Pflanzabstände werden auf 1,50 m in der Reihe und 0,80 m zwischen den Reihen festgelegt. Verwendet wird autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion 8 „Schwäbische und Fränkische Alb sowie Bayerischer Jura“. Es sind mindestens 80 % der Länge zu bepflanzen. In Kombination mit den Strauchpflanzungen können auch Benjeshecken angelegt werden (maximal auf 30 % der Länge der Hecken). Diese Benjeshecken sind fachgerecht anzulegen (Ablage von Gehölzschnitt parallel zum Zaun, kein Schnittgut von Koniferen und sonstigen nichtheimischen Gehölzen) und in den Randbereichen von konkurrenzstarken Hochstauden (z.B. Brennnesseln) durch Mahd freizuhalten.

In den Flächen werden insgesamt 6 Totholz- und Steinhäufen mit einer Fläche von je 10 m² zur Schaffung weiterer Lebensräume angelegt, zudem werden fünf Ansitzwarten für Greifvögel errichtet.

Für die Strauchbepflanzung werden die folgenden Arten mit einem Anteil von je 10 % verwendet:

Rosa canina (Hunds-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Rosa gallica (Essig-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Rosa glauca (Hecht-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Corylus avellana (Haselnuss)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Ligustrum vulgare (Liguster)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa (Schlehdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm

Pflanzgebot B:

Am nördlichen Rand des Modulfeldes werden 20 Obstbaumhochstämme historischer, lokaler Obstsorten gepflanzt, die auf Hochstämmen gezogen wurden (Gesamtfläche **2.081 m²**). Die Fläche und die Bäume sind langfristig zu erhalten, regelmäßig zu pflegen, ordnungsgemäß zu verankern und mit Verbissschutz zu versehen. Die Einsaat der Fläche erfolgt mit autochthonem Saatgut (s.o.).

Pflanzgebot C:

Östlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird eine 3-reihige Hecke mit einer Breite von 7,5 m angelegt. Zur Kreisstraße WUG 3 hin schließt sich ein ca. 4 m breiter extensiver Grünstreifen an (Gesamtfläche **3.747 m²**). Die Flächen dienen neben dem Eingriffsausgleich der ökologischen Aufwertung des gesamten Gebietes und der Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen. Die Pflanzabstände werden auf 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen festgelegt. In den Flächen werden insgesamt 3 Totholz- und Steinhäufen mit einer Fläche von je 10 m² zur Schaffung weiterer Lebensräume angelegt und es wird an mehreren Stellen der Oberboden entfernt, diese Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen. Das Areal der Wegkapelle ist von Bepflanzung freizuhalten.

Für die Strauchbepflanzung werden die folgenden Arten mit einem Anteil von je 10 % verwendet:

Rosa canina (Hunds-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Rosa gallica (Essig-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Rosa glauca (Hecht-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Corylus avellana (Haselnuss)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Ligustrum vulgare (Liguster)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa (Schlehdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm

Pflanzgebot D:

Hier handelt es sich nicht um eine Pflanzung, sondern um die Anlage von extensivem Grünland in einem Umfang von **1.411 m²**, die ebenfalls dem Eingriffsausgleich dient. Es werden ebenso wie in der CEF-Maßnahme Blühflächen mit Regio-Saatgut UG 12 angesät und Bracheflächen erhalten. Die Mahd der Fläche erfolgt einschürig nach dem 01.08. eines jeden Jahres, das Mähgut wird entfernt. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. In den Randbereichen sollen Totholz- und Steinhäufen angelegt werden, die Zauneidechsen als Habitat dienen können.

2.4.3 Maßnahmen für den Artenschutz

- Maßnahme zur Vermeidung: Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (nur im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02.)
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF): entsprechend den Aussagen der saP wird eine Fläche zur Sicherung und Aufwertung der Lebensräume der Feldlerche und anderer Feldvogelarten angelegt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 568, Gemarkung Stopfenheim, das sich in ca. 400 m Entfernung westlich der Eingriffsfläche befindet. Diese derzeit als Acker und Grünland intensiv genutzte Fläche wird künftig als extensives Grünland mit Blühflächen genutzt und entsprechend den Anforderungen der saP sowie der saP-Arbeitshilfe Feldlerche (Maßnahmenpaket 2, LfU 11/2020) wie folgt gepflegt: Die Ansaat und Pflege erfolgen lückig, so dass auch Rohbodenstellen in der Fläche erhalten bleiben. Es besteht eine Bewirtschaftungsruhe von Anfang März bis Ende Juli, d.h. dass eine Mahd der Flächen erst ab dem 01. August erfolgen darf. Während der Brutzeit der Feldvögel sind die Befahrung der Flächen sowie die Nutzung als Vorgewende nicht erlaubt. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel jedweder Art, von Düngemittel sowie das Ausbringen von Gülle oder Festmist sind nicht erlaubt.

2.4.4 Monitoring

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanz-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist durch ökologische Bauleitung sicherzustellen. Die Ausgleichsflächen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme werden jährlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Bewirtschaftungsmaßnahmen auf der CEF-Fläche (Fl.Nr. 568) werden in Abstimmung mit der UNB durchgeführt. Es muss gewährleistet sein,

dass in dieser Fläche ausreichend lückige Blüh- und Brachflächen im jährlichen Wechsel angelegt werden und Rohbodenstellen vorhanden sind.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden. Die CEF-Maßnahme ist als gesondertes Feldstück anzulegen.

Die geplante extensive Beweidung der Modulfelder ist in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung festzulegen und soll ab Anfang Juli eines jeden Jahres erfolgen.

Die Vorbereitungen und Räumungen zur Bebauung des Geländes sind außerhalb der Brutzeit der Feldvögel durchzuführen, um eine Störung von Bodenbrütern zu vermeiden (s. Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Die an das Baufeld angrenzenden Flächen sind von Beeinträchtigungen und Ablagern von Baumaterial freizuhalten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gestaltung der Baukörper

Es ist die Errichtung einer Übergabestation geplant. Die Gesamtgrundfläche wird auf maximal 20 m² innerhalb der dargestellten Baugrenzen festgelegt. Die zulässige maximale Höhe der Übergabestation beträgt 3,5 m über Geländeoberkante. Es sind Satteldächer bis 30° Dachneigung oder Flachdächer zugelassen. Farbige Dacheindeckungen (außer ziegelrot und anthrazit) sind nicht zugelassen.

3.2 Einfriedungen und Geländemodellierungen

Zur Abgrenzung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage sind Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchgehenden Zaunsockel mit Zaunsäulen auf Punktfundamenten zu errichten. Die Errichtung der Zäune ist auf die Außenlinie des Baubereichs beschränkt. Zu vorhandenen Wegen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten, zur Fahrbahnkante der Kreisstraße ein Abstand von 15 m. Ein Einfahrtstor ist im Norden vorgesehen.

Geländemodellierungen sind, falls erforderlich, nur im Bereich der Übergabestation sowie der Zufahrt zulässig, wobei vor Ort ein Massenausgleich herzustellen ist.

4 Hinweise

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg ist mindestens drei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten über diese zu informieren.

5 Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Ellingen

Ellingen, den

.....
Matthias Obernöder, Erster Bürgermeister

geändert: