



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	"Sondergebiet" (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
Nutzungsschablone:	GR 8,78 ha Höhe max. 3,50 m
3. Bauweise, Baugrenze	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	geplante Straßenverkehrsfläche geplante Zufahrt Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen	geplante private Grünfläche
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Nachrichtliche Übernahmen	Bauverbotszone an der Staatsstraße St 2248: Abstand 20 m Baubeschränkungszone an der Staatsstraße St 2248: Abstand 40 m
9. Hinweise	geplante Zaunanlage bestehende Grundstücksgrenzen Gemarkung - Flurstücksnummer Maßangabe in Metern

A. PLANTEIL

Die Gemeinde Ehingen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 für das Sondergebiet "Solarkraftwerk Lentersheim" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 507 (Teilfläche), Gmkg. Lentersheim
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 509, Gmkg. Lentersheim
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 503 (Teilfläche), Gmkg. Lentersheim
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 505 (Teilfläche), Gmkg. Lentersheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 504 und 508, Gmkg. Lentersheim, Gemeinde Ehingen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 für das Sondergebiet „Solarkraftwerk Lentersheim“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom ____2021 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 für das Sondergebiet „Solarkraftwerk Lentersheim“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Ehingen, ____2021

Friedrich Steinacker, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 8,78 ha. Diese darf nicht überschritten werden.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

4.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.

5.2 Die Einfriedungen dürfen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.3 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen und das bestehende Grünland ist zu extensivieren. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juni durchzuführen, die 2. Mahd in der 1. Septemberhälfte. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Alternativ kann die Fläche mit Schafen beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Entlang der nördlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind auf den privaten Grünflächen mit einer Breite von ca. 3,0 m zweireihige Strauchhecken anzulegen. Der Reihenabstand für die Pflanzreihen beträgt ca. 0,8 m, als Pflanzabstand in der Reihe sind ca. 1,5 m einzuhalten. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste.

Artenliste A	Kornelkirsche
Cornus mas	Zweigflügler Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus monogyna	Pflaumenhütchen
Eucryphia europaea	Faulbaum
Fraxinus alnus	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Feldrose
Rosa arvensis	Hundsrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Welliger Schneeball
Viburnum lantana	

Mindestqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, oB. 80-100 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Die Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzten.

1.3 Auf den privaten Grünflächen entlang des südlichen Randbereiches ist eine Ansaat mit einer regionalen Saatgutmischung für einen dauerhaften Krautsaum vorzunehmen. Diese Fläche ist jeweils zur Hälfte einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.4 Auf den privaten Grünflächen entlang des südlichen Randbereiches sind neben der Ansaat des dauerhaften Krautsaumes drei Lesesteinhaufen an den im Planteil gekennzeichneten Stellen anzulegen. Für die Herstellung der Lesesteinhaufen wird auf die detaillierte Beschreibung der Maßnahme im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.1 **Ausgleichsfläche A1** Ansaat einer extensiven Wiesenflächen bzw. Extensivierung von vorhandenem Grünland und Baum- und Strauchpflanzungen

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 504, Gmkg. Lentersheim, Gemeinde Ehingen
Größe: ca. 3.915 m²

1.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1. Maßnahmen zur Vermeidung
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Brandschutz

Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

4. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

5. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Heftentstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

6. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Gemäß Art. 23 bzw. Art. 24 BayStWVG besteht entlang von Staatsstraßen ein Bauverbot für bauliche Anlagen im Bereich von 20,00 m und eine Baubeschränkungszone von 40,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St2248 sind im Planteil eingetragen.

7. Staatsstraße St2248

7.1 Beeinträchtigungen wie Gisch, Schnee- oder Eispartikel, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Winterdienstes auf der Staatsstraße entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

7.2 Vom Straßenverkehr ausgehende Emissionen sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Ehingen hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ in der Fassung vom ____2021 hat in der Zeit vom ____2021 bis einschließlich ____2021 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ in der Fassung vom ____2021 hat in der Zeit vom ____2021 bis einschließlich ____2021 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ in der Fassung vom ____2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2021 bis einschließlich ____2021 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ____2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2021 bis einschließlich ____2021 öffentlich ausgestellt.

f) Die Gemeinde Ehingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ehingen, den ____2021

Friedrich Steinacker, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ehingen, den ____2021

Friedrich Steinacker, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Solarkraftwerk Lentersheim“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ____2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Ehingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ehingen, den ____2021

Friedrich Steinacker, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Ehingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 für das Sondergebiet "Solarkraftwerk Lentersheim" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht - Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 06.05.2021 (Billigungs- und Auslegungsbuch)	Datum	Name
	entw.	04/2021 Dof
	gez.	04/2021 Eckart
	gepr.	04/2021 Hirtfelder

Vorhabensträger: **Sonnkraft Lentersheim GmbH & Co. KG**
Lentersheim 53
91725 Ehingen

Landkreis: **Ansbach**

Ehingen, den ____2021

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91550 Flechtweg, Ansbacher Straße 20
Tel.: 094169911-0 Fax: 094169911-4
91438 Bad Windsheim, Seb.-Munster-Str. 6
Tel.: 09416996-0 Fax: 09416996-4

Altpapier 2017