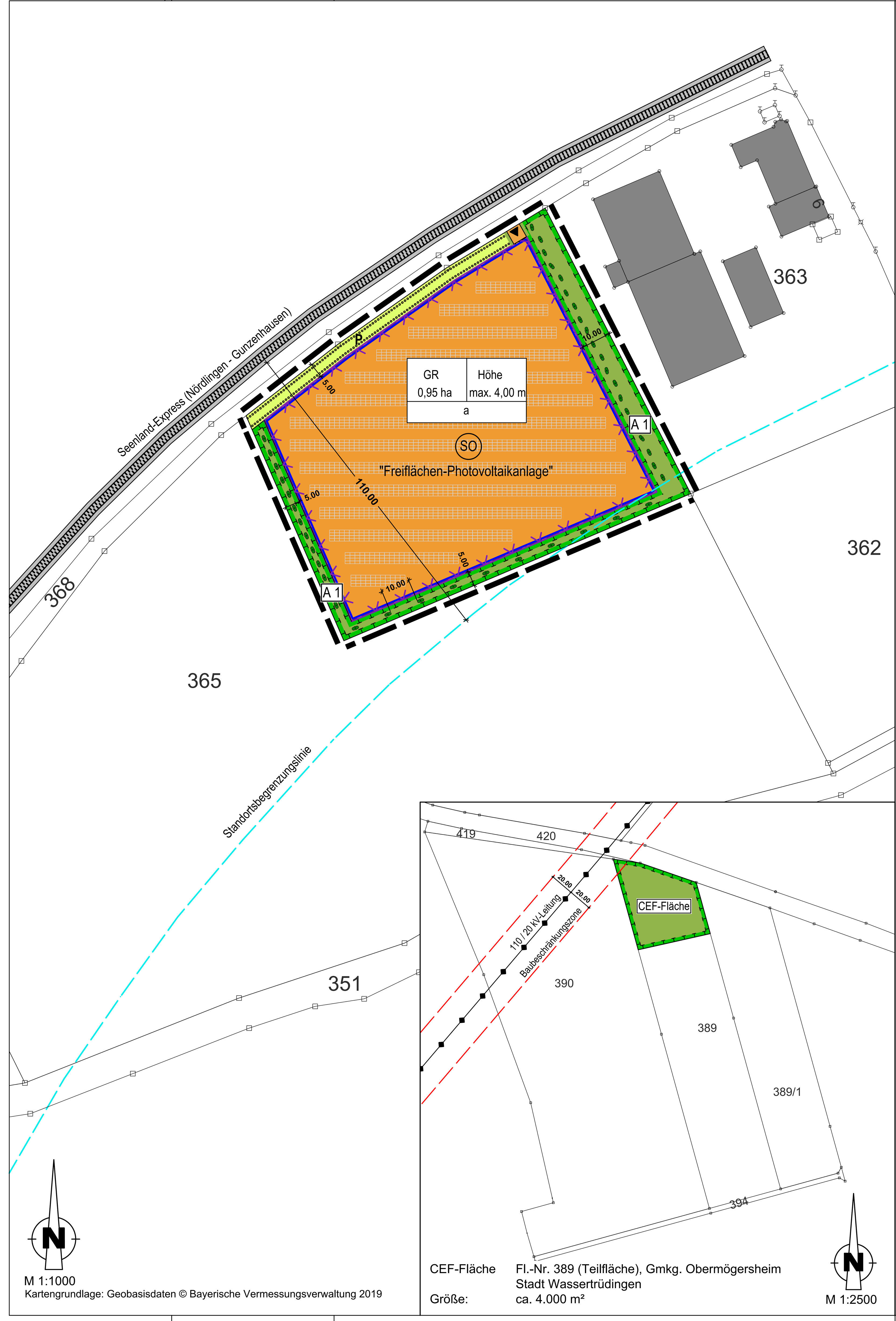



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

CEF-Fläche Fl.-Nr. 389 (Teilfläche), Gmkg. Obermögersheim
Stadt Wassertrüdingen
Größe: ca. 4.000 m²

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Nutzungsschablone:

| GR 0,95 ha | Höhe max. 4,00 m |
|---|---|
| a | |

| Grundfläche | maximale Höhe |
|---|---|
| Bauweise | |

**3. Bauweise, Baugrenze**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

geplante Straßenverkehrsfläche

geplante Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

P geplante private Grünfläche

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Sträucher

**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

A 1 Ausgleichsfläche A1

CEF CEF-Fläche

**8. Nachrichtliche Übernahmen**

Standortsbegrenzungslinie nach EEG 2017 = 110,00 m

Freileitung 110 / 20 kV Main-Donau-Netzgesellschaft (MDN)

Schutzbereich für die Freileitung der MDN: Baubeschränkung

**9. Hinweise**

geplante Zaunanlage

bestehende Grundstücksgrenzen

*584* Gemarkung - Flurstücksnummer

3,00 Maßangabe in Metern

Modulanordnung gemäß Blendgutachten

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterschwaningen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523),
- 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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260),

den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

# S a t z u n g

## 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 0,95 ha. Diese darf nicht überschritten werden.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 4,00 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 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.

3.2 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.

3.3 Bei der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind die technischen Parameter (Ausrichtung und Aufneigung der Module, Material, etc.), die im Blendgutachten der SolPEG GmbH vom 28.08.2019 zugrundegelegt wurden, einzuhalten.
Bei einer von diesen technischen Parametern abweichenden Bauausführung ist ein neues Blendgutachten vorzulegen.

**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 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 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ohne Strauchsymbol ist eine regionale Saatgutmischung für dauerhafte Blühflächen mit einem hohen Kräuter-/Blumenanteil einzusäen. Die Fläche ist drei Jahre lang einmal jährlich im Frühjahr ab Anfang März zu mähen, danach ist eine Mahd alle zwei Jahre ausreichend. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche sind nicht zulässig.

1.2 Das Grünland unter den Solarmodulen ist zu extensivieren. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, ab dem 1. Juni und ab Ende August. Dabei ist beim 2. Mahdtermin ca. ein Viertel der Fläche nicht zu mähen, sondern als Altgrasfläche über den Winter stehen zu lassen. Dieser Flächenanteil wird erst im Folgejahr bei der 1. Mahd wieder mitgemäht. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**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 A 1** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 365 (Teilfläche) - Gmkg. und Gem. Unterschwaningen
Größe: ca. 2.033 m²

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche sind dreireihige Strauchhecken zu pflanzen. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m, zwischen den Reihen ein Abstand von ca. 0,8 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung auszuführen. Die freizuhaltenden Wiesenbereiche zwischen den Pflanzungen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind hälftig im jährlichen Wechsel im zeitigen Frühjahr ab März zu mähen.

1.2 **Artenlisten**

Artenliste A für dreireihige Strauchhecke

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schnellball |

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 80/100 cm

1.3 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

1.4 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 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 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**

1.1 Vermeidungsmaßnahme V 1
Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Feldlerchen, d. h. nicht von März bis August oder Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen

1.2 Vermeidungsmaßnahme V 2
Baustelleneinrichtung ist nur außerhalb der Flächen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes zulässig

1.3 Vermeidungsmaßnahme V 3
Falls der Anlagenbau im Zeitraum Frühjahr bis Sommer erfolgt, ist die temporäre Errichtung eines Amphibienzaunes zur nördlich gelegenen Bahnlinie hin erforderlich

**2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**

2.1 CEF 1
Anlage von 2 Blühstreifen mit jeweils ca. 2.000 m² Fläche als Ersatzhabitate für 2 Feldlerchen-Reviere
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 389 (Teilfläche), Gmkg. Obermögersheim, Stadt Wassertrüdingen
Größe: ca. 4.000 m²

## 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. Schutzzonen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (u. a. Abwasser-, Fernmeldeanlagen und sonstigen Kabeltrassen) gepflanzt werden.

**4. Wasserwirtschaft**

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

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

**5. 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.

**6. 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 Hopfenstöcken 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.

**7. Bahnlinie**

Beeinträchtigungen wie Staub, Abrieb oder Schattenwurf o. ä., die sich aus dem ordnungsgemäßen Bahnbetrieb bzw. Instandhaltungsarbeiten ergeben und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

**8. Bewuchsbeschränkungsbereich 20 kV-Freileitung**

Entlang der 20 kV-Leitung westlich der CEF-Fläche auf Fl.-Nr. 389, Gmkg. Obermögersheim, Stadt Wassertrüdingen, ist der in der Planzeichnung eingetragene Bewuchsbeschränkungsbereich zu beachten. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 4,50 m gepflanzt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Unterschwaningen hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2019 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. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" in der Fassung vom 12.11.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 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. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" in der Fassung vom 12.11.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" in der Fassung vom 11.02.2020 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 16.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Unterschwaningen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.06.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschwaningen, den 30.06.2020

................................................................
M. Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Unterschwaningen, den 21.07.2020

................................................................
M. Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Solarpark Arrabach Unterschwaningen" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am 23.07.2020 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 Unterschwaningen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen 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.

Unterschwaningen, den 24.07.2020

................................................................
M. Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

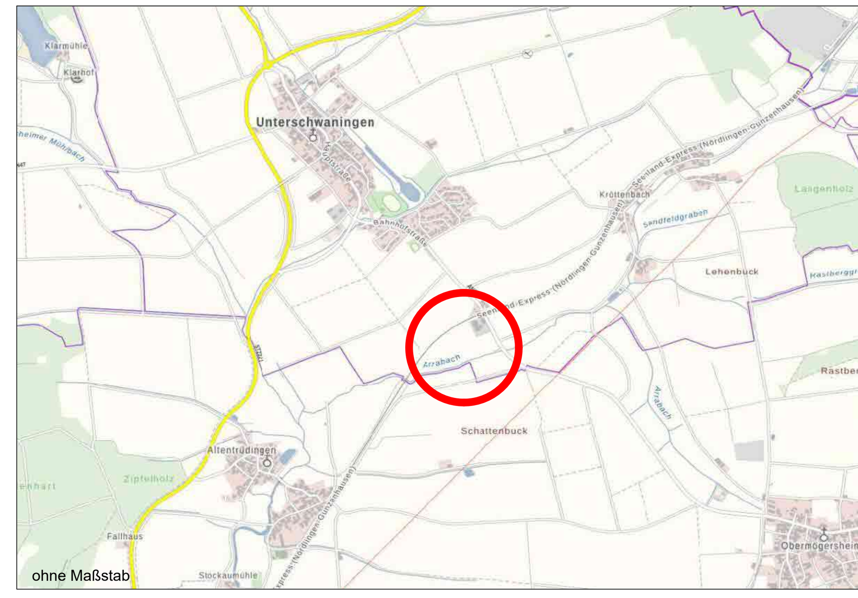
**Gemeinde Unterschwaningen**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

**für das Sondergebiet**

## "Solarpark Arrabach Unterschwaningen"

**mit integriertem**
**Grünordnungsplan und Umweltbericht**




Fassung vom 10.06.2020
(Satzungsbeschluss)

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| entw. | 02/2020 | Doll |
| gez. | 02/2020 | Eckart |
| gepr. | 02/2020 | Härtfelder |

Vorhabensträger: **REHEnergie GbR**
Landkreis: **Ansbach**

Unterschwaningen, den 30.06.2020

................................................................
Unterschrift, Siegel

**HÄRTFELDER-IT GmbH**
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str.6
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8