A. PLANTEIL

B. 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 3,40 ha	Höhe max. 2,50 m
a	

Grundfläche	maximale Höhe
Bauweise	

3. Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

geplante Straßenverkehrsfläche

geplante Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Sträucher

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für landwirtschaftliche Nutzung

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

A1 Ausgleichsfläche A1

CEF 1 CEF-Fläche

8. Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone an der Kreisstraße AN 12: Abstand = 15,00 m

Baubeschränkungszone an der Kreisstraße AN 12: Abstand = 30,00 m

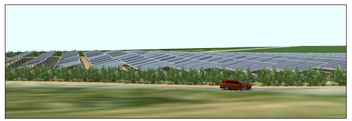
9. Hinweise

geplante Zaunanlage

bestehende Grundstücksgrenzen

584 Gemarkung - Flurstücksnummer

3,00 Maßangabe in Metern



Die Stadt Wolframs-Eschenbach 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 - Baunutzungsverordnung (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 (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I 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 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 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 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- 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. 13 für das Sondergebiet "Solarpark Gerbersdorfer Weg"

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 Nordwesten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142, Gmkg. Biederbach
- im Nordosten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 155 (Teilfläche), Gmkg. Biederbach
- im Südosten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 144, Gmkg. Biederbach
- im Südwesten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 140 (Teilfläche), Gmkg. Biederbach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 143, Gmkg. Biederbach, Stadt Wolframs-Eschenbach.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 besteht aus:
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 für das Sondergebiet „Solarpark Gerbersdorfer Weg" mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom ____2021 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahme, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 für das Sondergebiet „Solarpark Gerbersdorfer Weg" wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Wolframs-Eschenbach, __.__.2021

.....
Michael Dörr, 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 3,40 ha. Diese darf nicht überschritten werden.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 2,50 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 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 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht in der Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße AN 12.

3.4 Bei der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind die technischen Parameter (Ausrichtung und Aufneigung der Module, Material, etc.) einzuhalten, die im Blendgutachten zugrunde gelegt wurden (B.2 Obst & Ziehmann GmbH, 20K2362-PV-BG-Gerbersdorfer Weg-R00-JBS_LBE-2020).
Die Ausrichtung der Module muss nach Süden mit einem Azimut von 180° und einem Neigungswinkel von 15° erfolgen.
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 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 15. Mai durchzuführen, die 2. Mahd ab Ende August. 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.

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)

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

1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke und Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 143 (Teilfl.), Gmkg. Biederbach, St. Wolframs-Eschenbach
Größe: ca. 6.837 m²

Für die Pflanzung der Hecke sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von 0,8 m einzuhalten.
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Artenliste

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
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 100-125 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Für die Ansaat des Krautsaumes ist eine regionale Saatgutmischung mit einem hohen Kräuter-/Blumenanteil zu verwenden. Die Fläche ist drei Jahre lang einmal jährlich im Frühjahr 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.

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

1.1 Vermeidungsmaßnahme M1
Durchführung der Baufeldvorbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar; zügiger Beginn der anschließenden Bauarbeiten, um eine potentielle Besiedelung der Fläche durch Vogelarten zu vermeiden.

2. Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

2.1 CEF 1 Zielarten Feldlerche, Wachtel, Wiesenschafstelze
Anlage von Ersatzhabitaten für drei Feldlerchenreviere, ein Wachtel- und ein Wiesenschafstelzenrevier: Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit reduzierter Aufwandsmenge und Pflegevorgaben
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 138 (Teilfläche), Gmkg. Biederbach, St. Wolframs-Eschenbach
Größe: ca. 8.000 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 Flurzuberkante 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. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Gemäß Art. 23 bzw. Art. 24 BayStrWG besteht entlang von Kreisstraßen ein Bauverbot für bauliche Anlagen von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des weiteren Bepflanzungen mit Bäumen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.
Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone sind entlang der Kreisstraße AN 12 im Planteil eingetragen.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Wolframs-Eschenbach hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Als redaktionelle Änderung wurde in der Sitzung am 28.10.2020 die Nummerierung des Bebauungsplanes geändert in vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg".

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" in der Fassung vom 28.10.2020 hat in der Zeit vom 10.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 stattgefunden.

d) 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. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" in der Fassung vom 28.10.2020 hat in der Zeit vom 10.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 stattgefunden.

e) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" 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.

f) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 öffentlich ausgelegt.

g) Die Stadt Wolframs-Eschenbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wolframs-Eschenbach, den __.__.2021

.....
Micheal Dörr, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Wolframs-Eschenbach, den __.__.2021

.....
Michael Dörr, 1. Bürgermeister (Siegel)

i) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg" 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 Stadt Wolframs-Eschenbach 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.

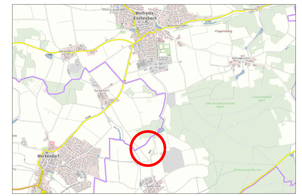
Wolframs-Eschenbach, den __.__.2021

.....
Michael Dörr, 1. Bürgermeister (Siegel)

Stadt Wolframs-Eschenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.13
für das Sondergebiet
"Solarpark Gerbersdorfer Weg"
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Entwurf -



ohne Maßstab

Fassung vom 10.03.2021
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

	Datum	Name
erst.	02/2021	Dill
ges.	02/2021	Eckart
gepr.	02/2021	Härtfelder

Vorhabenträger: **Sonnenhof Biederbach GmbH & Co. KG**
Andreas Fichtner
Biederbach 8, 91639 Wolframs-Eschenbach

Landkreis: **Ansbach**

Stadt Wolframs-Eschenbach, den __.__.2021

.....
Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09826/9269-0 Fax: 09826/9269-9-B

91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str 6
Tel.: 09841/68868-0 Fax: 09841/68868-8