

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52
für das Sondergebiet
„Photovoltaikanlage – Kamm - Weihermann“
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
Stadt Feuchtwangen

als Satzung.

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom __.__.2024.

Der Geltungsbereich besteht aus 4 Teilbereichen; 2 Teilbereiche nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes (Anlage Kamm) beinhalten die Grundstücke mit den Flurnummern 2024 und 2031, Gemarkung Aichenzell und 2 Teilbereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes (Anlage Weihermann) beinhalten die Grundstücke mit der Flurnummer 1957, Gemarkung Aichenzell und der Flurnummer 1366 der Gemarkung Feuchtwangen.

§ 2: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den

.....
Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im Planteil gelten folgende textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung entsprechend den Abgrenzungen im Planteil wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet i.S.d. §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für regenerative Energien - Sonnenenergie" Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Errichtung von Solarmodulen sowie
- die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen und Betriebsgebäude, Zufahrten, Wartungsflächen und Zaunanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Maximal zulässige Grundflächenzahl: gemäß Planschrieb 0,5 bzw. 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Überstellung der Freiflächenanlage durch die Module festgesetzt.

Höhe der Photovoltaikanlagen: AH max. 4,00 m über Gelände

Gesamthöhe (für Betriebsgebäude und Nebenanlagen): GH max. 5,00 m über Gelände

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

Die untere Modulkante hat ein Mindestabstand von 0,8 m vom natürlichen Gelände einzuhalten. Abweichungen sind zulässig, um bspw. Geländemulden auszugleichen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Nebenanlagen, Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der zur Randeingrünung festgesetzten Flächen.

4. Höhenentwicklung und Gestaltung (§9 Abs. 3 BauGB)

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5m abweichend vom Urgelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Grünordnungsmaßnahmen / Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Flächenbefestigungen sind nur unmittelbar um die Gebäude und im Bereich der Umfahrung zulässig.

Die Anlage der Grünflächen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Die CEF – Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahme umzusetzen.

Innere Durchgrünung

Entstandene Rohbodenflächen nach Einbau der Fundamente für die aufgeständerten Module werden eingeebnet und nicht eingesät, bzw. ein autochthones Saatgut verwendet.

Für die Erhaltung, Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen.
- Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).
- Es wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot“ festgesetzt.
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts Erste Mahd ab 1. Juli. 2. Schnitt nach Aufwuchs.
- Kein Mulchen

Randeingrünung:

Zur Eingrünung der Photovoltaikanlage nach Norden und Westen wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker und Intensivgrünland genutzt wurde eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m. Zu den angrenzenden landw. Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von 4,0m zu beachten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Bewertung des Eingriffs

Die Eingriffsfläche für die Errichtung der PV – Module beträgt 61.212 m² auf intensiv genutzter Ackerfläche (A11) und 19.877 m² auf Intensivgrünland (G11).

Durch die festgesetzte CEF – Maßnahme werden 30.000 Wertpunkte geschaffen. Entsprechend diesen Wertpunkten werden 19.877 m² Solarflächen mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgesetzt. Der Eingriffsfaktor wird mit 0,6 angesetzt.

Für die restlichen PV – Flächen von 61.212 m² findet der Ausgleich auf der PV – Fläche statt.

Entsprechend dem Rundschreiben zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 werden dafür folgende Kriterien festgesetzt:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung oder/auch
- Kein Mulchen

6. Pflanzenauswahllisten

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

7. Vermeidungsmaßnahmen /Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung aus spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung Kamm und Weihermann:

- Maßnahme V1 (Baufeldfreimachung und Bau außerhalb der Brutzeit):
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln erfolgen die Baufeldfreimachung und der Beginn des Baus frühestens Anfang September und müssen bis spätestens Ende Februar abgeschlossen sein. Evtl. nötiger Gehölzschnitt darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober bis 29. Februar stattfinden (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Maßnahme V2 (Vergrämung und Brutkontrolle): Falls der Baubeginn nicht bis Ende Februar erfolgen kann, sind im Vorfeld (ab Mitte Februar) Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Geeignet ist eine Überspannung der Fläche mit Flatterband. Dafür sind Pfähle in einem Reihenabstand von ca. 10 m anzubringen und mit Flatterband zu überspannen. Um Gewöhnungseffekte zu vermeiden, müssen die Flatterbänder einmal wöchentlich umgesteckt werden. Die Vergrämuungsmaßnahmen müssen im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die Freigabe der Fläche erfolgt ebenfalls durch fachliches Personal. Vor Baubeginn muss eine Brutkontrolle stattfinden. Sollten trotz der Vergrämuungsmaßnahmen aktuelle Vogelbruten auf der Eingriffsfläche festgestellt werden, darf erst nach der Brutzeit mit dem Vorhaben begonnen werden
- Maßnahme V3 (Ökologische Baubegleitung):
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in Lebensräumen von geschützten, gefährdeten Arten ist eine fachkundige Person als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu bestellen. Sie hat die Aufgabe, die genehmigungskonforme Umsetzung der Maßnahmen (Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) zu überwachen. Die ÖBB stellt vor Baubeginn sicher, dass sich keine der relevanten Tierarten mehr im Baufeld befinden. Ein Baubeginn darf nur nach der Baufreigabe durch die ÖBB erfolgen. Weiterhin ist die ÖBB während besonders kritischer Maßnahmen vor Ort, um eine ökologisch sachgerechte Baudurchführung, wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt, zu gewährleisten.
- Maßnahme V4 (Aufstellen von Amphibienschutzzäunen):
Um das Einwandern von Amphibien in das Baufeld zu verhindern, werden bauzeitlich Amphibienschutzzäune an der Baufeldgrenze aufgestellt. Diese Maßnahme ist nur erforderlich, wenn Bauaktivitäten im September und Oktober erfolgen.
- Maßnahme V5 (Vogelfreundliche Gestaltungsvorgaben innerhalb der PV-Flächen):
Um die Flächen der PV-Anlage möglichst naturnah und rebhuhnfreundlich zu gestalten, soll auf eine Einsaat und Rekultivierung der durch den Bau entstandenen Vegetationslücken verzichtet werden. Die Flächen werden durch natürliche Sukzession begrünt. Die Pflege des Grünlandbestandes erfolgt in der gesamten Anlage extensiv (max. 2 Mahden pro Jahr, frühestens ab 15.05, keine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden). Das Schnittgut wird unmittelbar nach der Mahd von der Fläche entfernt. Eine extensive Beweidung mit Schafen

ist möglich. Im Randbereich der Anlage empfiehlt es sich auch Altgrasstreifen stehen zu lassen, die im 2-jährigen Rhythmus häufig gemäht werden (frühestens ab 01.08.). Auch hier wird das Schnittgut nach der Mahd sofort entfernt. Mulchen ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

- Maßnahme V6 (Vogelfreundliche Gestaltungsvorgaben für die Einfriedung):
Der Zaun um die PV-Anlage muss im Mittel einen Abstand ≥ 20 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante aufweisen, um eine Durchgängigkeit für bodenbewohnende Vogelarten, wie dem Rebhuhn, gewährleisten zu können.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität aus spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung Kamm (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

- Maßnahme A_{CEF1} (Anlage Ersatzhabitat): Um den Verlust des Bruthabitats für die Feldlerche auszugleichen, muss für jedes betroffene Brutpaar ein geeigneter Ersatzlebensraum geschaffen werden. Insgesamt ist ein Brutpaar betroffen. Die spezifischen Habitatansprüche der Feldlerche müssen dabei berücksichtigt werden. Diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme muss außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausgeführt werden. Es dürfen keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.3. bis 01.07. eines Jahres erfolgen. Um den räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, muss die Ausgleichsfläche innerhalb eines 2 km – Radius um die Eingriffsfläche liegen. Bei der Flächenauswahl müssen folgende Mindestabstände immer eingehalten werden:
 - o zu Einzelbäumen 50 m
 - o zu Baumreihen und Feldgehölzen (Größe 1 bis 3 ha) 120 m
 - o zu geschlossenen Gehölzkulisse (Wälder, Hecken) 160 m
 - o zu Mittel- und Hochspannungsleitungen 100 m
 - o zu Flächen zur Freizeit-Nutzung (Sportplätze, Parkplätze, Spielplätze, Kleingartenanlagen) 50 m

CEF – Maßnahme:

Der notwendige Ersatz für ein Feldlerchenrevier erfolgt auf Flurstück 2031 in der Gemarkung Feuchtwangen. Die derzeit als Acker genutzte Fläche liegt ca. 45 m nordwestlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Abstand zu den Solarmodulen beträgt mindestens 45m. Die Höhe der Solarmodule ist auf max. 4,0m festgesetzt.

Brachestreifen min. 200 x 25m

Innerhalb der Ackerfläche wird als Kompensationsfläche für Feldlerchen ein 200 m langer, 25 m breiter Brachestreifen angelegt.

Entwicklungsziel CEF - Maßnahmen:

Brachfläche als Feldlerchenausgleich, Größe 5.000m² (CEF-Maßnahme für B-Plan Nr.52 „Photovoltaikanlage – Kamm - Weihermann“)

Pflegemaßnahmen für die CEF - Maßnahme:

Der Aufwuchs wird jährlich im Frühjahr vor 1. März und Herbst ab 1. Oktober gemäht.

Bei jedem Mähgang werden maximal 50% der Fläche in Streifenmäh mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Je nach Wuchsdichte wird die Fläche im Abstand von 2 – 3 Jahren vor dem 1. März gegrubbert.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen.

Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

Im Umkreis von 50 m werden keine Gehölze gepflanzt.

Zeitliche Umsetzung der CEF - Maßnahmen:

Die CEF - Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

8. Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Rückbau der Anlage. Sämtliche baulichen Teile, einschließlich Fundamente und der Erdverkabelung sind zu entfernen. Bodenversiegelung ist zu beseitigen. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

9. Zeitliche Befristung (Art. 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet i.S.d. §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für regenerative Energien - Sonnenenergie" ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet auf 30 Jahre Dauer. Die Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Freiflächen-Photovoltaikanlage ist somit nur 30 Jahre zulässig.

Weiterhin ist die Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur zulässig bis zur dauerhaften Aufgabe der festgesetzten Nutzung. Die dauerhafte Aufgabe der festgesetzten Nutzung wird bei einer Betriebsunterbrechung von mehr als 24 Monaten unterstellt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Topografie anzupassen.

Die erforderlichen Gebäude und bauliche Anlagen sind landschaftsgebunden zu gestalten.

Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2. Blendwirkung

Die PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit, dem Straßenverkehr oder die Nachbarschaft auftreten;

Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26 BImSchV eingehalten werden.

Die Vorgaben sind im Bauantrag nachzuweisen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig. Es dürfen Maschendraht- oder Drahtgitterzäune verwendet werden. Wegen der Durchgängigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 20 cm vom Boden einzuhalten, Zaunsockel sind unzulässig.

4. Regelung des Wasserabflusses

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Zufahrten, soweit als möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen. Das an den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle versickert.

III. HINWEISE

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 Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. 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.

4. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) 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.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.