

Die Marktgemeinde Dentlein am Forst erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I | 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

folgenden

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
für das Sondergebiet „Photovoltaik – Anlage Schwaighausen“**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.06.2023.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 2467 Gmkg. Dentlein a. Forst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik – Anlage Schwaighausen“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

### **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)**

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt, welches als Gebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbaren Energien (hier: Photovoltaik) dienen.

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: 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 0,5 m vom natürlichen Gelände einzuhalten. Abweichungen sind zulässig, um bspw. Geländemulden auszugleichen.

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

Im gesamten Geltungsbereich gilt die „offene Bauweise“. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

##### **4. 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

Nach Einbau der Pfosten für die aufgeständerten Module wird die Bodenoberfläche wieder eingeebnet. Die entstandenen Rohbodenflächen werden nicht eingesät, bzw. ein autochthones Saatgut verwendet.

Die gesamten Wiesenflächen unter und zwischen den Modulen werden ab Juni zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. Pro Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche gemäht. Alternativ kann die Fläche ab Juni mit Schafen beweidet werden.

### Randeingrünung

Zur Eingrünung der Photovoltaikanlage nach Süden und Osten ist auf einem 10 m breiten Grünstreifen auf 300 m eine dreireihige Hecke aus 600 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten zu pflanzen; Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Notwendiges Zurückschneiden bei Gehölzpflegemaßnahmen ist vor der Brutzeit zu erledigen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

Die Abgrenzung und Beschreibung der Maßnahme ist dem Planteil zu entnehmen.

### Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs des Ausgleichsbedarfs ist dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Durch folgende Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich vor Ort ausgeglichen werden:

- Mesophile Hecke B122 (Randeingrünung)
- Ackerbrache (CEF – Maßnahme)
- Artenreiches extensives Grünland G214

Die Abgrenzung und Beschreibung der Maßnahmen ist dem Planteil zu entnehmen.

## **5. 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 %

## **6. Vermeidungsmaßnahmen /Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

### Maßnahmen zur Vermeidung:

M1: Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

Falls zu einem anderen Zeitpunkt der Baubeginn erfolgen muss, ist eine Prüfung auf aktuelle Brutvorkommen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen!

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

CEF1: Im Norden des Geltungsbereiches wird zwischen dem Modulstandorten und dem Flurweg eine bisher als Acker intensiv genutzte Fläche von mind. 2.500 m<sup>2</sup> als Ackerbrache angelegt.

Dieser Offenlandbereich dient als CEF - Maßnahme zur Sicherung geeigneter Bruthabitatstrukturen für die Heidelerche.

Die Abgrenzung und Beschreibung der Maßnahme ist dem Planteil zu entnehmen.

## **7. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes Haslach – Matzmannsdorf. Die in der gültigen Verordnung des Landratsamtes Ansbach vom 13.04.2017 festgelegten Ge- und Verbote sind bei allen Planungen und späteren Umsetzung zu beachten.

Die Vorgaben des LfU-Merkblatt 1.2/9 „Planung und Errichtung von freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ sind zu beachten.

In der weiteren Schutzzone sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Regel mit dem Trinkwasser-schutz vereinbar, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

- Die Gründung der Solarmodule sollte flach durch Streifenfundamente ausgeführt werden. Die Gründungssohle sollte über den höchsten Grundwasserstand liegen, eine Gründung bis zur Frostsicherheit ist nach

Schutzgebietsverordnung zulässig (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Schutzgebietsverordnung). Andernfalls ist eine Ausnahmegenehmigung von der Rechtsverordnung erforderlich und bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Als Transformatoren sind in der Zone III / III A Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

## **8. Folgenutzung**

Nach Aufgabe der PV – Nutzung werden die Betreiber die Anlage rückbauen und die Flächen wieder, wie bisher landwirtschaftlich als Ackerbaufläche nutzen.

## **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. Geländeänderungen**

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

Für die Flächen auf denen Trafostationen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis zu 1,00 m zulässig.

Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

### **3. 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.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Es dürfen Maschendraht- oder Drahtgitterzäune verwendet werden. Wegen der Durchgängigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten, Zaunsockel sind unzulässig.

### **5. Regelung des Wasserabflusses**

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

Um ein langsames Abfließen und mehr Versickerung des Regenwassers zu fördern, sind zwischen den Modulen im Abstand von ca. 30 – 40 m Geländemulden quer zum Hang anzulegen.

Im Süden des Geltungsbereiches werden innerhalb einer Grünfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> weitere Wiesenmulden angelegt.

## **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 (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.

### **5. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.