

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1.000



Teil B - Planzeichenerklärung & textliche Festsetzungen

B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen) gem. Art. 57 BayBO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8
Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO
Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
 - Höhe baulicher Anlagen
Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **3,90 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
Die max. Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen) darf **3,50 m** ggü. dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planschrieb.
Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.
- Verkehrsflächen / Erschließung**
 - Verkehrsfläche Zufahrt, mind. 6 m breit
- Grünordnung**
 - Private Grünfläche
 - Wiesenhew
Ansatz RSM 7.1.1: Landschaftsrasen - Standard ohne Kräuter
Neupflanzung einer 3-reihigen Baum-/Strauchhecke heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut
Baumarten:
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, H, STU 18-20
- Prunus avium - Vogel-Kirsche, H, STU 18-20
- Sorbus aria - gewöhnliche Mehlbeere, H, STU 18-20
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20
- Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150
- Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150
Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartrieel, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus ssp., Weißdorn, Str., 2xv, 80-100
- Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
- Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
 - Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke
Straucharten wie vor, jedoch auf 3,50 m höhenbegrenzt
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Einfriedung
 - Alle Maßangaben in Meter

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Modultische Verankerung:** punktuelle Stahlkonstruktion, Tiefe ergibt sich aus der Statik
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
- Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist wolfsabweisend als Maschendrahtzaun mit Untergrabschutz und Übersteigerschutz in einer maximalen Höhe von 2,20 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.
- Grünflächenpflege**
Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung
Herstellungsmaßnahmen:
Einsatz der Modulaufstellfläche durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur als Informationsstafeln an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Die Ansichtsfäche auf der Vorderseite darf **10 m²** betragen. Beleuchtete Werbeanlagen, sowie grelle oder reflektierende Ausführungen sind unzulässig.
- Beleuchtung**
Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Hinweise

- Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Geogene Bodenbelastungen**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- Emissionen durch die Landwirtschaft**
In der räumlichen Nähe des räumlichen Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.
- Niederschlagsversicherung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der baulichen Anlagen und der Verkehrsfläche ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Das auf den Solaranlagen anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig in den begrünter Zwischenflächen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
- Drainagen**
Auf einem Teil der Flächen sind Drainagen aus der Flurbereinigung vorhanden. Beim Bau ist darauf zu achten, dass diese funktionsfähig bleiben. Wenn eigene oder fremde Drainagen bei Bauarbeiten beschädigt werden, sind diese Schäden wieder zu beheben. Es darf zu keiner Vernässung oder sonstigen Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen der benachbarten Flächen kommen.
- Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Alesheim festgelegt.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern

Satzung

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Handel-Straße 5, 86650 Wemding vom ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding sowie dem Durchführungsvertrag.

§3 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich

Die Gemeinde Alesheim erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

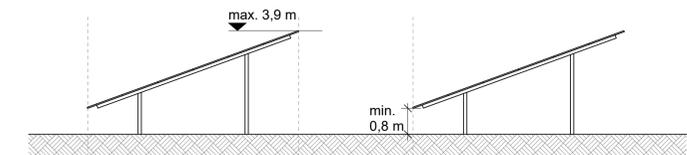
Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat der Gemeinde Alesheim hat in seiner Sitzung vom 16.06.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" in der Fassung vom 22.04.2024 hat in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2024 hat in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 stattgefunden.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" in der Fassung vom 18.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Die Gemeinde Alesheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Alesheim, den Herr Schuster, 1. Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.
- Alesheim, den Herr Schuster, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hungerberg" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan wird seit dem 18.10.2024 gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
- Alesheim, den Herr Schuster, 1. Bürgermeister

Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich	42.440 m²
Sondergebietsfläche	36.045 m²
private Grünflächen	6.355 m²
Grünflächen	2.875 m²
Wiesenhew	3.480 m²
Zufahrt	40 m²

Beispielhafter Regelquerschnitt für PV-Module, M 1:100



Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, M 1:3.000



Beschreibung des Bestands

A11 intensiv bewirtschaftete Äcker

Bewertung des Bestands

B I niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Gebiet mit niedriger Bedeutung

Bewertung des Eingriffs

Planungsgebiet	4,24 ha
Eingriffsfläche	3,60 ha

Maßnahmen zur Vermeidung

- Modulabstand mind. 0,8 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
- Einsatz der Modulaufstellfläche durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln

Ermittlung des Kompensationsbedarf

Eingriffsfläche	x Faktor	= Bedarf
B I	3,6 ha x 0,2	= 0,72 ha
Ausgleichsflächenbedarf		0,72 ha

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1964, M 1:3.000



Ausgleichsfläche Flur-Nr. 2032, M 1:3.000



Vorbemerkung

Die Ausgleichsflächen sind zeitgleich Teil der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen, genaueres hierzu siehe Anlage 1 "saP" des Büro Bilanum.

Herstellungsmaßnahmen

- Blühstreifen:**
 - lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
 - Breite bei streifiger Umsetzung min. 20 m
 - Einsatz der Fläche im März mit einer mehrjährigen, artenr. Saatgutmischung einheimischer Pflanzenarten
- Ackerbrache (oder extensive Ackerbewirtschaftung):**
 - Herstellung einer Schwarz- (bzw. Acker-)brache durch maschinelle Bearbeitung, z.B. mit Grubber oder Fräse
 - Bei ext. Ackerbewirtschaftung kann jahresweise Wintergetreide entsprechend den Mindestanforderungen der extensiven Ackerbewirtschaftung (PIK) mit Bewirtschaftungsruhen, geringer Saattiefe (Saatreihenabstand mind. 30 cm) angesät werden.

Pflegemaßnahmen

- Blühstreifen:**
 - keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
 - Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd
 - Düngeverzicht, Verzicht auf Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - keine Bearbeitung zwischen 15.03 und 01.07
- Ackerbrache (oder extensive Ackerbewirtschaftung):**
 - Düngeverzicht, Verzicht auf Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel, keine mechanische Unkrautbekämpfung
 - keine Bearbeitung zwischen 15.03 und 01.07

Bilanzierung

Ausgleichsflächenbedarf	- 0,72 ha
Dargebot an Ausgleichsflächen:	
- Flur-Nr. 1964, Gmkg. Alesheim	+ 0,45 ha
- Flur-Nr. 2032, Gmkg. Alesheim	+ 0,37 ha
Rechnerische Differenz	+ 0,10 ha

Das Ausgleichsflächendargebot übersteigt den Ausgleichsflächenbedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig kompensiert werden.

Artenschutz

Um potentiell vom Vorhaben betroffene Arten und Artengruppen abzuschätzen, wurde frühzeitig eine "artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung)" durch das Büro BILANUM aus 86650 Wemding durchgeführt.

Ergebnis der Relevanzprüfung/ relevante Arten:
- Vögel (Offenland-Arten)

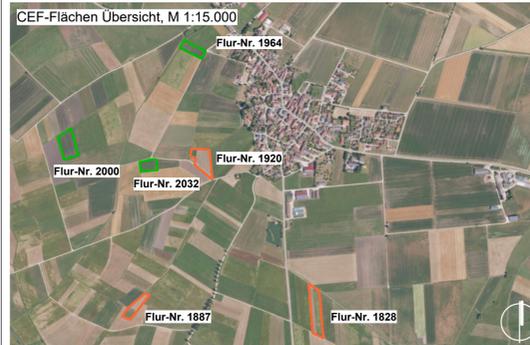
Im weiteren wurden 5 Begehungen im Zeitraum 21. März bis 26. Juni 2024 durchgeführt. Die Kartierung ergab innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes einen Maßnahmenbedarf für 7 Brutpaare/-reviere der Feldlerche und Wiesenschafstelze.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- mit Baumaßnahmen darf nur außerhalb der Brutzeit von Offenland-Arten (Vögeln) begonnen werden, also im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar
- Sollte ein Beginn der Baumaßnahme während der Brutzeit erforderlich werden, so kann dies nur nach Überprüfung mittels Übersichtsbegehung und Ausschluss relevanter Artenvorkommen durch eine ökologische Baubegleitung oder durch Vergrämungsmaßnahmen vor dem Brutzeitraum erfolgen
- Höhenbegrenzung der Strauchhecken als Eingrünung nach Norden, Osten und Süden auf 3,50 m aufgrund des benötigten Abstandes zu Vertikalstrukturen
- Ausführung des Zaunes mit min. 15 cm Bodenabstand
- Grünflächenpflege innerhalb der Sondergebietsfläche mit:
~ 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm) und nach dem 15. Juni, Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
~ kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln, keine Lagerhaltung
~ Herstellung durch Einsaat mit Heumulchsaat (Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen)

CEF-Maßnahmen:

Um den Maßnahmenbedarf zu decken, werden auf verschiedenen Flächen (Flur-Nr. 1828, 1887, 1920, 2000, 2032 und 1964, jeweils Gemarkung Alesheim) CEF-Maßnahmen angelegt. Gemäß Maßnahmenfestlegung STIMUV 2023 werden auf Flur-Nr. 1964, 2000 und 2032 Blühstreifen/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache vorgesehen und auf den Flur-Nr. 1828, 1887 und 1920 extensives Grünland mit angrenzenden Getreidestreifen. Die genaue Maßnahmenbeschreibung wird in der Begründung und der Anlage 1 zum Bebauungsplan aufgeführt.

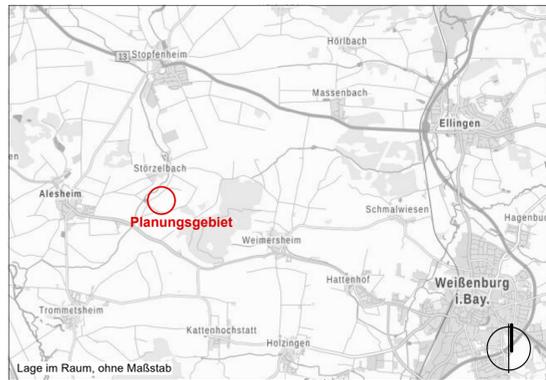


Monitoring:

- Abnahme der CEF-Maßnahmen durch die UNB LRA Weißenburg-Gunzenhausen
- Je eine Begehung nach 3 und nach 5 Jahren, ggf. Nachbessern der Pflege oder Ansaaten

Gemeinde Alesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" auf Flur-Nr. 663 und 664, Gemarkung Alesheim



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
Vorhaben-träger	Herr Ulrich Sauer Fischergasse 6 91793 Alesheim			
Gemeinde	Gemeinde Alesheim vertr. d. Herrn Schuster 1. Bürgermeister Kirchgasse 1m, 91793 Alesheim			Projekt-NR.: 24_103
Inhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" auf Flur-Nr. 663 und 664, Gemarkung Alesheim			gez.: ds
	Vorentwurf - 22.04.2024, Entwurf - 18.10.2024			
Bearbeitung:				