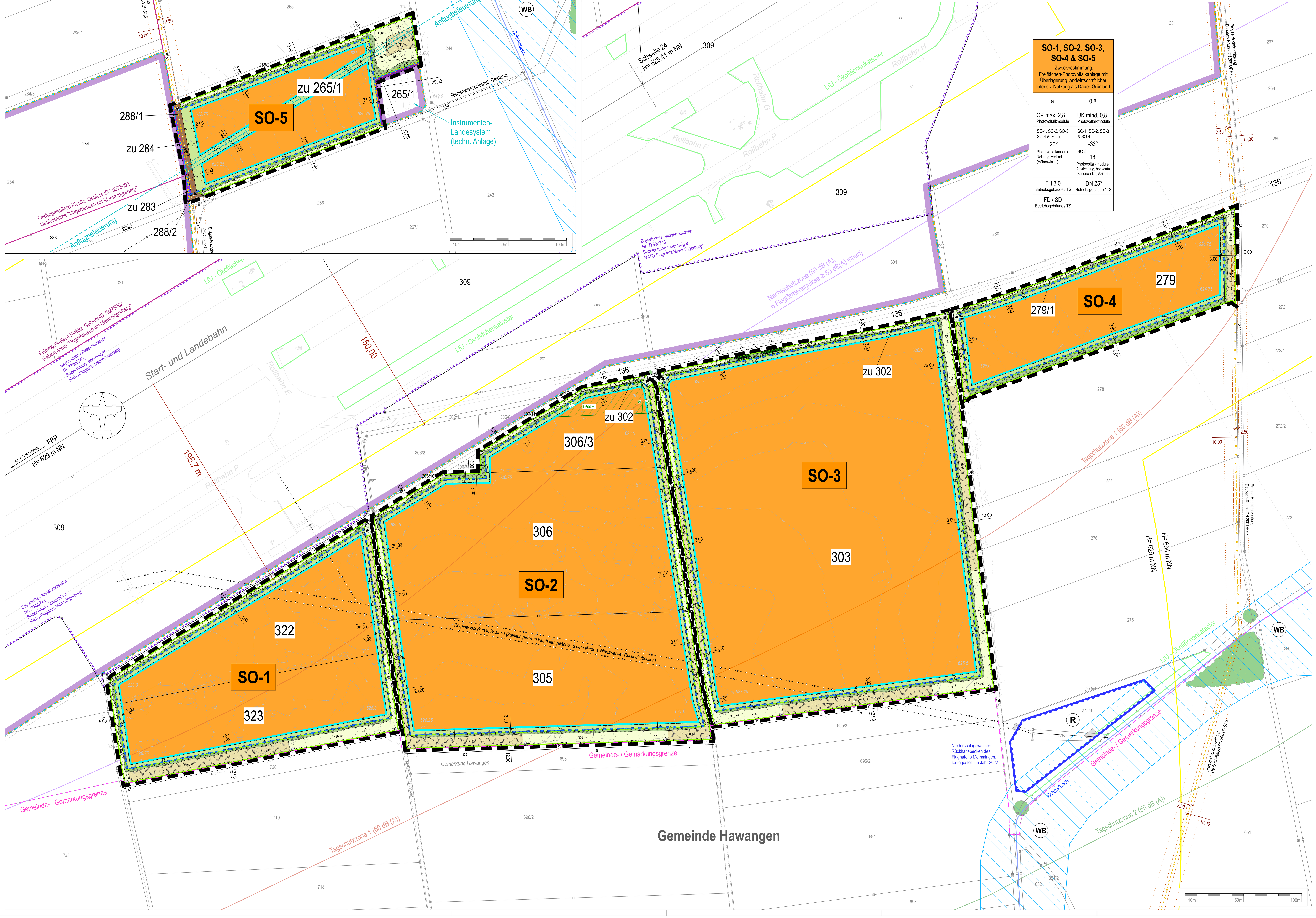
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – Teilplan 1



SO-1, SO-2, SO-3, SO-4 & SO-5 Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Dauer-Grünland	
a	0,8
OK max. 2,8 Photovoltaikmodule	UK mind. 0,8 Photovoltaikmodule
SO-1, SO-2, SO-3, SO-4 & SO-5: 20° Photovoltaikmodule Neigung, vertikal (Höhenwinkel)	SO-1, SO-2, SO-3 & SO-4: -33° SO-5: 18° Photovoltaikmodule Ausrichtung, horizontal (Seitenwinkel, Azimut)
FH 3,0 Betriebsgebäude / TS	DN 25° Betriebsgebäude / TS
FD / SD Betriebsgebäude / TS	

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO; gem. § 11 BauNVO), mit Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Dauer-Grünland"; Gesamt-Sondergebiet, bestehend aus den Baugebietsteilflächen "SO-1" bis "SO-5"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- OK — Höhe Oberkante der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke), als Höchstmaß
- UK — Höhe Unterkante der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke), als Mindestmaß
- FH — Firsthöhe für Betriebsgebäude / Trafostation, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge baulicher Anlagen von über 50 m zulässig ist
- Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche
- 20° — Modul-Neigung / zulässige Neigung der Photovoltaikmodule in der Vertikalen; Gradangabe Höhenwinkel
- -33° — Modul-Ausrichtung / zulässige Ausrichtung der Photovoltaikmodule in der Horizontalen; Gradangabe Seitenwinkel (Azimut): -33° sowie 18°; 0° = Süden, Osten = negativ und Westen = positiv
- DN 25° — max. zulässige (Dach)Neigung Betriebsgebäude / Trafostation (TS)
- FD / SD — als Dachform für Betriebsgebäude / Trafostationen (TS) nur Flach- oder Satteldächer zulässig

4. Grünflächen, Anpflanzung & Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Arten- / Lebensraumanreicherung

- Private Grünfläche innerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Abstands- / Pflegefläche, intensive Nutzung"
- Private Grünfläche innerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Abstands- / Pflegefläche, intensive Nutzung, mit Überlagerung technisch erforderlicher baulicher Anlagen der Anflugbefeuerung des Flughafens"
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Zufahrtsbereich / Grünfläche, intensive Nutzung"
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *(Ausgleichsflächenbedarf / Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des Verfahrens: insgesamt 37.001 m²)*
  - davon: festgesetzte gebietsinterne Ausgleichsflächen (in den Randbereichen der Anlagenteile "SO-1" bis "SO-5"): 27.821 m² sowie festgesetzte gebietsexterne Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 370, Gmkg. Schwaighausen, Gde. Holzgünz: 9.180 m²
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Überlagerung technisch erforderlicher baulicher Anlagen der Anflugbefeuerung des Flughafens (6 m breiter Flächenstreifen)

Umsetzung von naturschutzfachlich zielführenden Maßnahmen zur Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung sowie zur Sicherung und Optimierung von Habitaten:

- Aufbau extensiv genutzte Grünflächen / -streifen - Flächenhafte Extensivierung Ackerstandorte sowie z.T. auch Grünland & Grünflächenstreifen; Entwicklung artenreiche, extensive Wiesenflächen sowie Rand- & Saumstrukturen; Pflege / Grünflächennutzung durch Mahd
- Anlage arten- / strukturreiche Hochstaudenflächen bzw. -fluren; Pflege / Bearbeitung durch regelmäßig-wiederkehrende Mahd mit anschließendem Fräsen der Flächen (jährliche Rotations-Bearbeitung ca. 1/3 der Flächen)
- Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen entlang der Anlagen-Einzäunung (Breite generell mindestens ca. 1,5 / 2 bis max. 3 m, in einzelnen Bereichen auch über 3 bis zu 5 m; Umfang insg. rund 7.800 m²; Ausformungen sind bei den mind. ca. 1,5 / 2 bis max. 3 m breiten Abschnitten grundsätzlich veränderbar); Pflege durch jährliche Rotations-Mahd ca. 1/3 der Flächen
- Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen (32 Stück; jeweils ca. 5-7 m²), Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt vorhandene Feldhecken- / Strauchgehölzstrukturen (insg. 2 Flächenbereiche mit 36 m² sowie 54 m² Umgriff)
  - zu erhaltende Strauchgehölzstruktur / Strauchgehölzhecke, initialer Gehölzaufwuchs - Sukzession / Eigenentwicklung (insg. 2 Heckenstrukturen entlang Nordrand der Baugebietsteilfläche "SO-3" mit einer Länge von 12 & 18 m sowie einer Breite von ca. 2 bis 3 m)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Anlagen-Einzäunung (Planung); - *zulässig:* Maschendraht- oder Stabgitterzaun; Zufahrtstore max. 6,0 m breit; Höhe max. 2,50 m inkl. Übersteigschutz; Bodenfreiheit mind. 0,15 m; Herstellung ohne Sockel
- Einzäunung des Flughafengeländes Verkehrsflughafen Memmingen, Bestand; gemäß Aufmaß Flughafen Memmingen GmbH vom 21.06.2023 - *zulässig:* Maschendraht- oder Stabgitterzaun; Zaun-Höhe inkl. Übersteigschutz sowie Bodenfreiheit, Lage, Anzahl & Breite von Zufahrtstoren, etc.: gem. den jeweiligen Erfordernissen der Flughafen-Anlage
- Ein- bzw. Ausfahrt; Zuwegungsbereich zu Zufahrtstoren
- Erschließungs- & Wegefläche / Zufahrtsflächenbereich auf Privatgrund (Bestandsflächen)
- Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr, Zweckbestimmung Flughafen (Bestandsflächen innerhalb der bestehenden Flughafen-Einzäunung)
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Fahrbahnkanten Abschnitte angrenzender Flur- / Wirtschaftswege, Bestand
- Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr, Zweckbestimmung Flughafen
- Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Memmingen
- Einzäunung des Flughafengeländes Verkehrsflughafen Memmingen, Bestand; auf Grundlage Planunterlage Flughafen Memmingen GmbH, erhalten am 16.06.2023 sowie ergänzender Recherche / Übernahme aus dem Digitalen Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung aus dem Jahr 2022 (kein georeferenziertes Aufmaß)
- Trasse / Verlauf Erdgas-Hochdruckleitung, Bestand; Bez. "Deubach-Rauns" DN 200 DP 67,5 mit Berücksichtigung eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 2,5 m Breite und erweitertem Abstandsbereich von jeweils 10,0 m
- Regenwasserkanal des Flughafens Memmingen, Bestand; Lage nicht georeferenziert; - gemäß Generalentwässerungsplanung des Flughafens MM, Stand 23.01.2009, erstellt durch Fa. ingutis - Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Infrastruktur mbH, München, und Lageplan des Regenrückhaltebeckens mit Einlauf- und Entlastungsbauwerk, Stand 12.08.2022, erstellt durch Fa. Stein Ingenieure, München

Lärmschutzzonen nach FluLG - Flughafen Memmingen (gemäß **Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen (FluLärmV MM)** vom 06.11.2012(GVBL. S. 535, BayRS 96-1-1-B), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.09.2022 (GVBL. S. 602)

- Tagschutzzone 1: $L_{Aeq\ Tag}$ = 60 dB(A)
- Tagschutzzone 2: $L_{Aeq\ Tag}$ = 55 dB(A)
- Nachtschutzzone: $L_{Aeq\ Nacht}$ = 50 dB(A) oder: NAT = 6 Fluglärmereignisse mit einem L_{Amax} ≥ 53 dB(A) innen
- anteilige Fläche Grundstück Fl.-Nr. 306/3 innerhalb des "SO-2" (bis zu 27 m breit; ca. 1.600 m²) mit Ausgangszustand intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung bzw. entsprechender Folgenutzung als Dauergrünland (s. § 2.5.1 der textlichen Festsetzungen)
- den räumlichen Umgriff (mit)prägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Einzelgehölz / Laubgehölz (vorrangig Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Schmidbach, zeitweise wasserführend, Bestand
- Wassersensibler Bereich; Umgrenzung gem. UmweltAtlas Bayern - Naturgefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Stand vom April 2023
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Niederschlagswasser-Rückhaltebecken des Flughafens Memmingen, Bestand
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können (Altlasten- und Altablagerungsverdachtsflächen); Bayerisches Altlastenkataster Nr. 77800743, Bezeichnung "ehemaliger NATO-Flugplatz Memmingerberg"
- Fläche, der "Feldvogelkulisse Kiebitz" mit Nummer und Bezeichnung, Stand: April 2023
- Fläche der Artenschutzkartierung (ASK) mit Nummer, Stand April 2023
- amtlich kartierter Biotop mit Nummer und Bezeichnung, Stand April 2023
- Fläche, geführt im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Nummer, Stand: April 2023
- Höhenlinie mit Bezeichnung in m ü.NN; RIWA GmbH, Stand Juni 2023
- Bemaßung zu Ausgleichsflächen-Maßnahme "Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen entlang der Anlagen-Einzäunung"; orientierende Maßangabe in Metern für die bzgl. der Ausformung grundsätzlich veränderbar herstellbaren Flächenabschnitte (mind. ca. 1,5 / 2 bis max. 3 m breite Flächenbereiche)
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" gem. §§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. In den Sitzungen des Gemeinderates am 13.04.2023 sowie zuletzt am 14.09.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2022 bzgl. der Geltungsbereichsflächen aktualisiert bzw. entsprechend fortgeschrieben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht sowie dem Vorhaben- & Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 07.12.2023, fand mit Bekanntmachung vom 11.01.2024 in der Zeit vom 16.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 statt (sowohl durch Veröffentlichung im Internet bzw. durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen sowie des Bekanntmachungstextes auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter "www.ungerhausen.de" als auch mittels zeitgleicher Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen / Zugangsmöglichkeit in den Diensträumen des Rathauses Ungerhausen).

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" in der Fassung vom 07.12.2023 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 16.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 statt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht und dem Vorhaben- & Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 11.04.2024, sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis einschließlich 27.05.2024 im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de". Andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen öffentlich ausgelegt bzw. zur Öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 36 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am 15.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Wege benachrichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht und dem Vorhaben- & Erschließungsplan, jeweils jeweils in der Fassung vom 11.04.2024 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 22.04.2024 bis einschließlich 27.05.2024 statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 35 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 20.06.2024 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" in der Entwurfsfassung mit Bezeichnung "Endfassung" vom 20.06.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ungerhausen, den ....
(1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

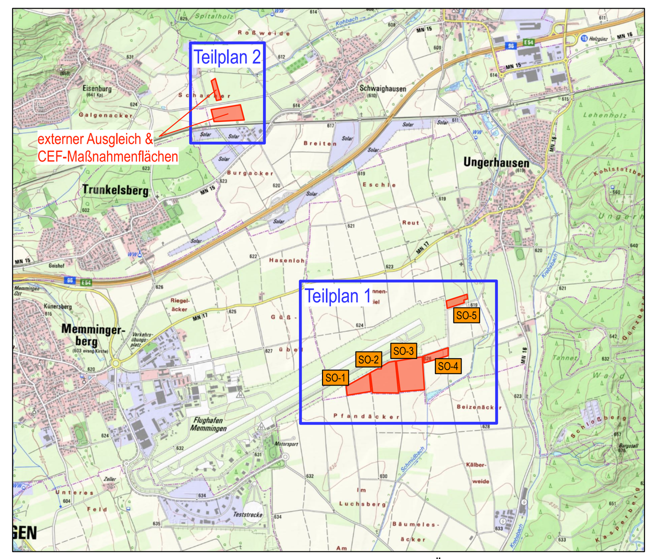
Ungerhausen, den ....
(1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und dem Vorhaben- & Erschließungsplan sowie der Zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de" für jedermann öffentlich einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

Ungerhausen, den ....
(1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den ....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Planvorhaben:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – Teilplan 1

ENDFASSUNG vom 20.06.2024

Projektnr.: 22B11
Plan-Datei: 240620_Ungerhausen_VBPlan_Solarpark Hochterrasse_Planzeichnung-TP1_End.vwx

Verfahrensträger:

Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

Datum: gez. 07.12.2023, erg. 11.04.2024 & 20.06.2024
Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: me / rl

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen
eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Martin Eberle — Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de