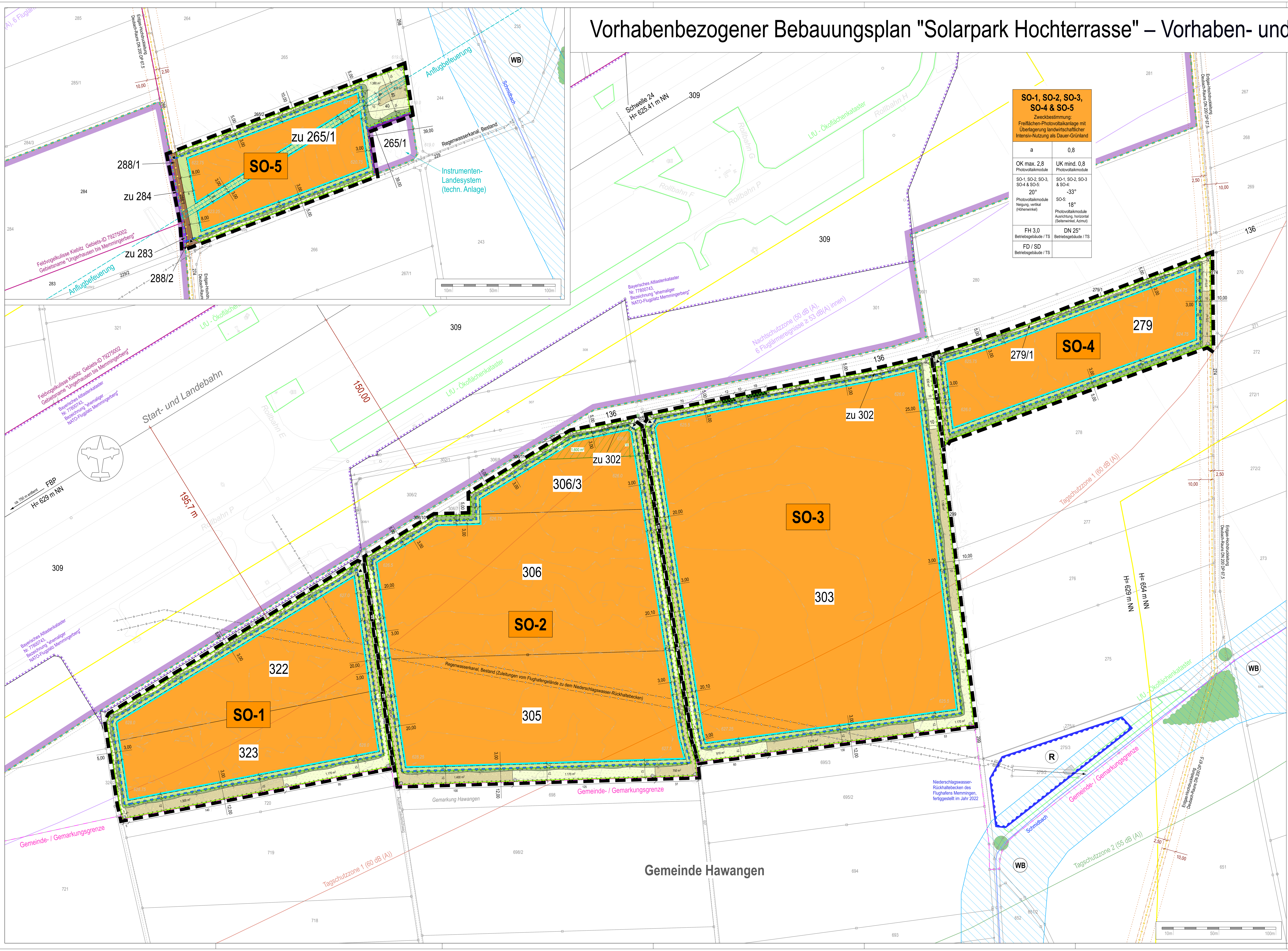
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – Vorhaben- und Erschließungsplan



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 desLärmschutzbereichs 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

WB — Wassersensibler Bereich; Umgrenzung gem. UmweltAtlas Bayern - Naturgefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Stand vom April 2023

R — 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

622.25 — Höhenlinie mit Bezeichnung in m ü.NN; RIWA GmbH, Stand Juni 2023

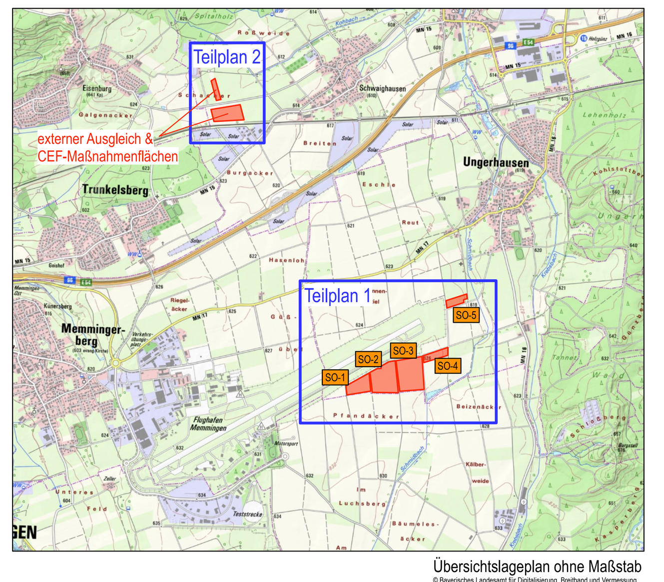
1,5 — Bemaßung zu Ausgleichsflächen-Maßnahme "Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen entlang der Anlagen-Einzäunung"; orientierende Maßangabe in Metern für die bzgl. der Ausformung grundsätzlich veränderbar herstellbaren Flächenabschnitte (mind. ca. 1,5 / 2 bis max. 3 m breite Flächenbereiche)

303 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Übersicht Eckpunkte zur Ausführung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen:

- Anlage / Modulbauwerke: Photovoltaikanlagen mit Photovoltaikmodulen (Modulbauwerke / -reihen) in aufgeständerter Form.
  Die Ausrichtung der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke / -reihen) ist gemäß den Ergebnissen des im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans gesondert erstellten Blendgutachtens (mit Stand vom 04.12.2023) mit einer Modulneigung von 20° (vertikal; Höhenwinkel / Elevation) sowie einer Ausrichtung (horizontal; Seitenwinkel / Azimut) für die Baugebietsteilflächen "SO-1" bis "SO-4" von - 33° und für die Baugebietsteilfläche "SO-5" von +18° zulässig.
  Der Seitenwinkel (Azimut) wird dabei mit Süd = 0, Ost negativ und West positiv angegeben. Der Höhenwinkel (Elevation) wird als Differenz der Reflexionsebene und der Horizontalen angegeben.
- Module / Neigungswinkel: monokristalline Module in einer Vertikal-Neigung von 20° (z.B.Typ LONGi LR5-72HGD der Fa. LONGi GREEN ENERGY Co., Ltd.).
- Modulanordnung: Die Moduloberkante (OK) liegt maximal 2,8 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK), die Unterkante (UK) mindestens 0,8 m über der GOK.
  Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 2,0 m.
- Unterkonstruktion: Besteht in der Regel aus Ramm- und Querpfosten.
  Modulverankerung / Verankerung der Modultische durch gerammte Stützen bzw. direkt in den Untergrund getriebene Rammpfosten. Die Rammpfosten werden in den Boden ohne Fundamente bis max. rund 1,5 m Tiefe gerammt (Tiefe hängt von der Statik ab).
- Wechselrichter: voraussichtl. Stringwechselrichter, für die Spannungs-Umwandlung von DC in AC.
  Die Wechselrichter werden direkt an den Modultischen montiert / an der Unterkonstruktion angebracht. Von dort aus werden für die Verlegung der AC-Kabel bis zu 0,8 m tiefe Kabelgräben bis zu den Trafostationen gegraben.
- Betriebsgebäude / Trafostationen: Firsthöhe maximal 3,0 m; Ausführung als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° (z.B. Kompaktstation UK 2600-35X, Transformator bis 3150kVA, der Fa. Betonbau GmbH & Co. KG). Bei einer Ausführung als Satteldach ist eine Dacheindeckung ohne Blendwirkung vorzusehen.
- Einfriedung: Maschendraht- oder Stabgitterzaun inkl. Übersteigschutz, max. 2,5 m hoch (Berücksichtigung von mind. 0,15 m Bodenfreiheit). Herstellung ohne Sockel.
  Erforderliche Zufahrts-Tore maximal 6,0 m breit.
- Erschließung / Zufahrt: Die erschließungstechnische Anbindung an das Straßen- und Wegenetz erfolgt sowohl auf öffentlichem Grund als auch über Wegeflächen der Flughafen Memmingen GmbH (gesichert durch Dienstbarkeit zwischen der Flughafen Memmingen GmbH und der Gemeinde Ungerhausen - darin eingeschlossen sind auch alle Grundstückseigentümer, welche über diese Wegeflächen die gemeindlichen Flur- / Wirtschaftswege zu ihren Flächen befahren (müssen)).
  Für die Baugebietsteilflächen"SO-1" bis "SO-4": ausgehend von der "Ottobeurer Straße" / Kr MN 16, durch die bereits vorhandenen Flur- / Wirtschaftswege-Grundstücke Fl.-Nrn. 136 (Flughafen Memmingen GmbH, gesichert durch Grunddienstbarkeit), 299, 302, 304, 306/9, 306/10, 306/11, 318/2 und 322/2 jeweils der Gemarkung Ungerhausen; - dort sind insgesamt 4 Zufahrtsbereiche / einer je Baugebietsteilfläche vorgesehen.
  Für die Baugebietsteilfläche "SO-5": ausgehend von der "Ottobeurer Straße" / Kr MN 16 (ggf. alternativ / behelfsmäßig auch vom "Kapellenweg"), über die bereits vorhandenen Flur- / Wirtschaftswege-Grundstücke Fl.-Nrn. 136 (Flughafen Memmingen GmbH, gesichert durch Grunddienstbarkeit), 229 und 274, jew. der Gemarkung Ungerhausen.
  Dort sind innerhalb der Plangebietsflächen bedingt durch die "Doppel-Nutzung" i.V.m. der Flughafenanlage insgesamt 2 Zufahrtsbereiche bzw. -toranlagen in der geplanten Einzäunung vorgesehen bzw. in der Planung eingetragen (am südlichen und nördlichen Ende der Fl.-Nr. 288/1). Die erschließungstechnische Anbindung an das Straßen- und Wegenetz i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben erfolgt allerdings über die südliche Zufahrt, von der Fl.-Nr. 229 aus.

Für weiterführende Informationen wird auf die Begründung (insbesondere Ziffer "5. Planungskonzeption und Flächenbilanz") zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" verwiesen.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Planvorhaben:

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen 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