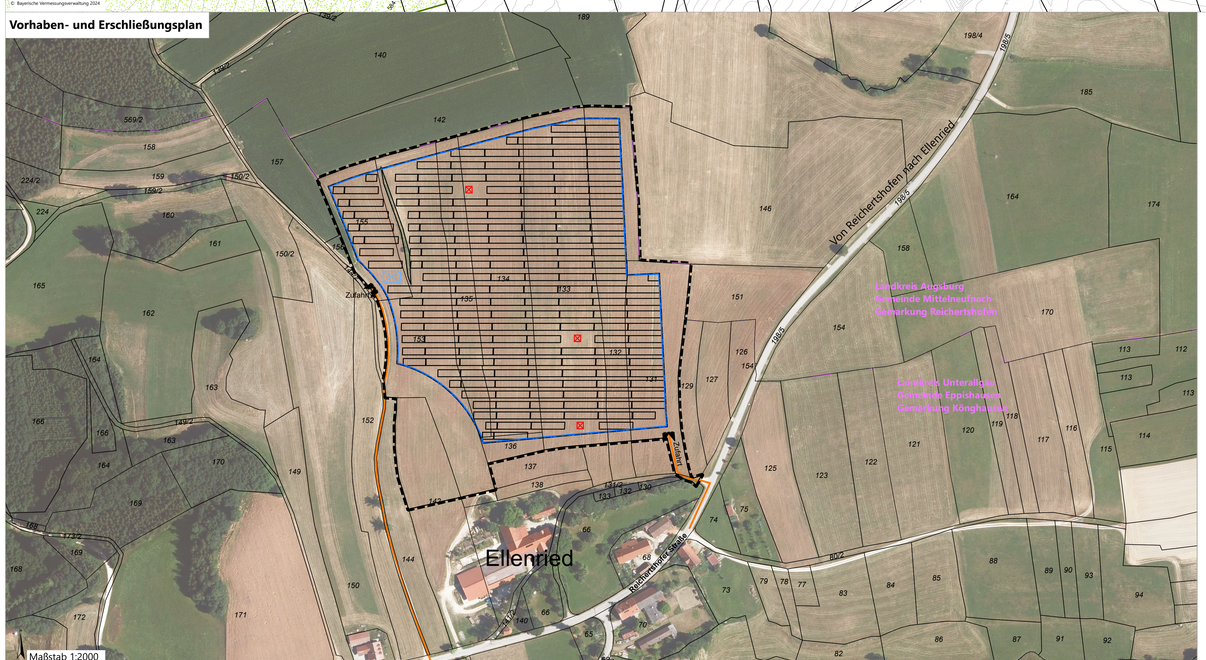
Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan



Schemazeichnung

Präambel

Die Gemeinde Eppishausen beschließt gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung der §§ 233 Abs. 1 Satz 1 und 245c Abs. 1 Satz 1, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Ellenried" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht
- (Spezielle) artenschutzrechtliche Prüfung

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik **(SO I und SO II)** dient der Energiegewinnung, Energieumwandlung und Energiespeicherung sowie der Landwirtschaft. Folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind zulässig:

Hauptanlagen

- Photovoltaikmodule mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung
- Anlagen zur Speicherung von Energie

Nebenanlagen

- Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Übertragung und Umspannung von Energie dienen
- Einfriedung
- Innere Erschließung in wassergebundener Form
- Unterstände für Weidetiere

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl 0,70 wobei durch Nebenanlagen nicht mehr als 10 Prozent der Sondergebietsfläche in Anspruch genommen werden dürfen. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion, wobei die von den Modulen maximal in Anspruch genommene Grundfläche höchstens 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens betragen darf (gemäß § 37 Abs. 1a Nr. 1 EEG 2023)

Maximale Höhen SO I

Die zulässige Höhe der Hauptanlagen (H_{Modul}*) wird mit 5,0 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Modul} um bis zu 1,0 Meter zulässig.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Einfriedung (H_{Zaun}*) wird mit 2,3 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Zaun} um bis zu 0,5 Meter zulässig.

Maximale Höhen SO II

Die zulässige Höhe der Hauptanlagen (H_{Modul}*) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Eine geländebedingte Überschreitung von H_{Modul} ist nicht zulässig.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Einfriedung (H_{Zaun}*) wird mit 2,3 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Zaun} um bis zu 0,5 Meter zulässig.

Minimale Bodenabstände *(SO I und SO II)*

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des natürlichen Geländes ($BA_{Bewirtschaftung}$*) wird mit 0,8 Metern festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Unterschreitung von $BA_{Bewirtschaftung}$ um bis zu 0,2 Meter zulässig.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Zaunmatte ($BA_{Distanz}$*) und der Oberkante des natürlichen Geländes wird mit 0,15 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Bauteile der Einfriedung, die zur Abwehr des Wolfes dienen.

*H_{Modul}, H_{Zaun}, $BA_{Bewirtschaftung}$ und $BA_{Distanz}$ sind in der Schemazeichnung dargestellt

3. Einfriedung

Die gesamte Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zu öffentlichen Straßenraum und Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich umfasst sind, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich Zäune ohne Sockel mit den gemäß Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Abmessungen. Die Einfriedung der zeichnerisch als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ist unzulässig.

4. Grünordnung mit Pflegemaßnahmen

Sondergebiet und private Grünfläche

Auf den zeichnerisch als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietseigenes Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mahd zulässig. Sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast oder Verschattung ein früherer Schnittzeitpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ökologische Ausgleichsflächen

Auf den zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietseigenes Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mahd zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Anpflanzungen

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standorten von Einzelpflanzen und Pflanzgruppen im Zuge der grünordnerischen Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden kann. Sträucher sind auf mindestens 40 Prozent der festgesetzten Fläche in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und pro 20 Stück, um einen leichten Heister zu ergänzen. Hierbei ist auf eine strukturreiche Gruppierung unter ausgewählter Verwendung der Arten (Feldahorn; Hainbuche; Birke; Zweigriffliger Weißdorn; Eingriffliger Weißdorn; Kornelkirsche; Roter Hartriegel; Hasel; Pfaffenhütchen; Rote Heckenkirsche; Liguster; Schlehe; Wildrose; Weide; gewöhnlicher Schneeball; wolliger Schneeball) zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt oder auf Stock setzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Streuobstbäume

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietseigenen Sorten gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei vom festgesetzten Standort geringfügig abgewichen werden kann. Es ist auf die Verwendung von Obstbaum-Hochstämmen der Mindestqualität 3x verpflanzt und eine Auswahl verschiedener (bevorzugt alter) Arten zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig ist. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. In den ersten 3 Jahren ist der Bereich der Streuobstbäume ohne Düngung intensiv zu nutzen. Anschließend ist auf eine extensive Bewirtschaftung ab Mitte Juni umzustellen. Ggf. ist eine Ansaat durchzuführen.

5. Vorgaben zur Reinigung

Bei Bedarf ist die Reinigung der Module ohne Reinigungsmittel oder alternativ mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 05.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 20.08.2024 hat in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 20.08.2024 hat in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

Der Vorhabenträger hat sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags am xx.xx.20xx gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Rat hat mit Beschluss vom xx.xx.20xx den Bauleitplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.
Eppishausen, den .....

(Siegel)

.....
Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt
Eppishausen, den .....

(Siegel)

.....
Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauleitplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Eppishausen, den .....

(Siegel)

.....
Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

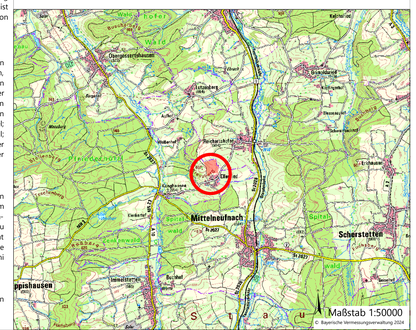
Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- SO I — Sondergebiet für Photovoltaik I
- SO II — Sondergebiet für Photovoltaik II
- Baugrenze
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung Sträucher
- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- Zaun /Einfriedung
- Einfahrtsbereich
- Verkehrsfläche (Zufahrt)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 293 — Flurstücksnummer
- 583 — Höhenlinie (DGM)
- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Zuwegung
- 4 m — Bemaßung
- Modultische (beispielhaft)
- Wechselrichter-/Transformatorstation
- Batteriespeicher
- LSG — Landschaftsschutzgebiet (LSG-00417.01)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung 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.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**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 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 /BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeinde Eppishausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Ellenried"

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung: Könghausen
Flurstücksnummer: 131, 131/2 (TF), 132 (TF), 133 (TF), 134, 135, 136, 142 (TF), 153 (TF) und 155

Entwurf

Fassung vom 30.07.2026

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Straße 8
87745 Eppishausen

Bauleitplanung
Augsburger Straße 17
86551 Aichach