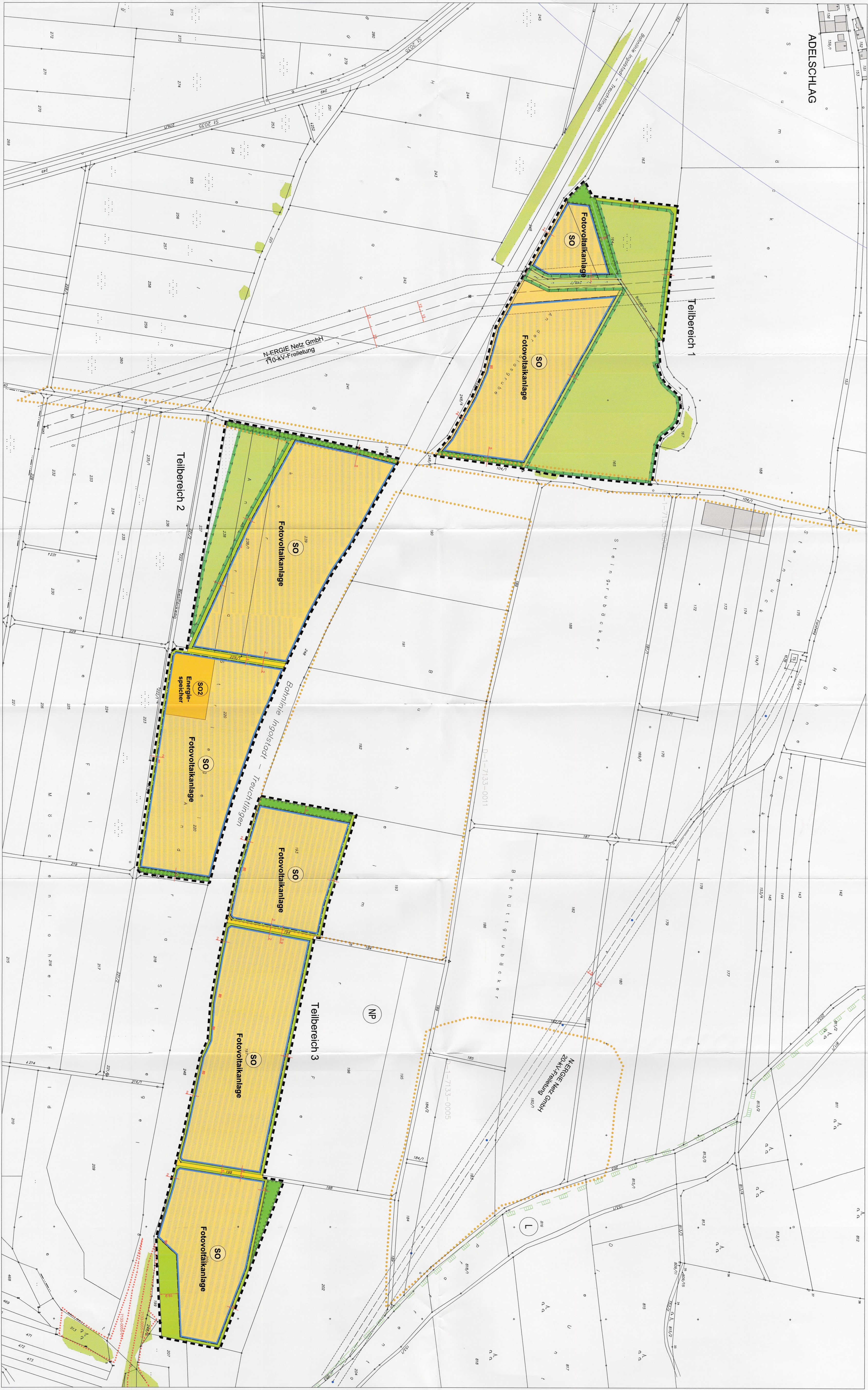


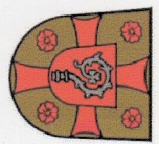


LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches mit Teilbereichen 1-3
 - Sondergebiet Photovoltaikanlage
 - Sondergebiet Energiespeicher
 - Baugrenze
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - private Grünfläche
 - Fläche für die Landwirtschaft
2. HINWEISE
- vorhandene Gebäude
 - vorgesehene Mobilbelegung
 - vorgesehene technische Gebäude
 - Flurstücksgrenzen, Flurnummern
 - Bodenkennziffer mit Nummer
 - Maßangaben
 - Fließgewässer
 - Straßen / Wege
 - 110 kV-Freileitung aus Luftbild
 - (inkl. Maststandorte, Baubeschränkungszone 23 m und Wartungsstreifen 12 m)
 - 2 km Abstand zu vorhandener PV-Anlage Fasenernte
 - amtlich kartierte Biotopflächen mit Nr.
 - Landschutzschutzgebiet
 - Naturpark Altmühltal

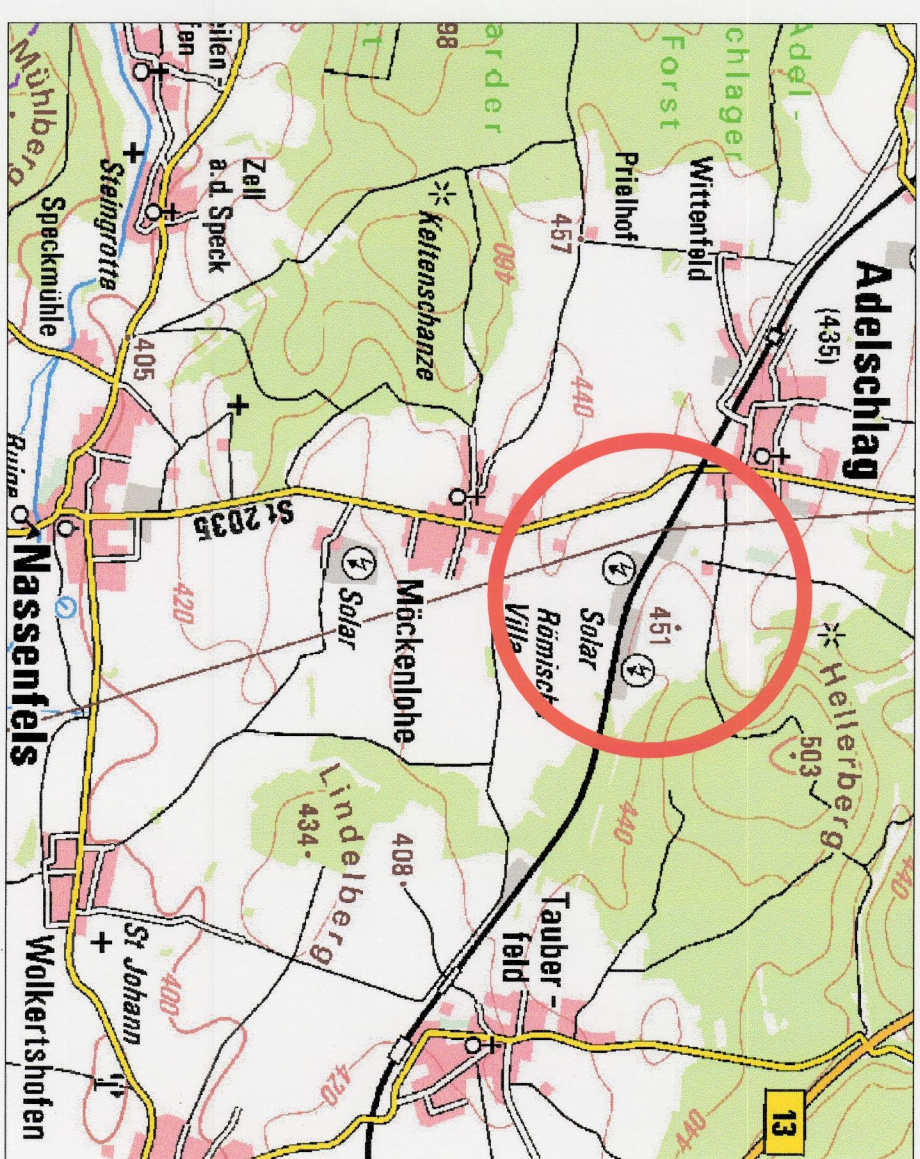
GEMEINDE
ADELSCHLAG



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22

SONDERGEBIET "SOLARPARK ADELSCHLAG OST"

FLUR-NR. 164, 165, 167 TF, 193 TF, 194 TF, 197, 198 TF, 200, 220, 229/1 TF, 238, 239/1, 239, 240/7 TF, GMKG ADELSCHLAG



Übersicht: maßstablos (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geobasis.bayern.de)

TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 2.000

FASSUNG VOM 29.04.2013

brügger

Landesplanungsamt

1. Änderung

FASSUNG VOM 27.07.2016

Gemeinde Adelschlag, den 22. Sep. 2016

Andreas Bräuer, Erster Bürgermeister

Maria Schönbauer, St. 20
Tel.: +49 (0)9251 234 0-0
Fax: +49 (0)9251 234 0-29
www.gemeinde-adelschlag.de



**1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
„Solarpark Adelschlag Ost“**

Landkreis Eichstätt
Gemeinde Adelschlag
Gemarkung Adelschlag
Flurstücke 164, 165, 167 TF, 193 TF, 194 TF, 197, 198 TF, 200, 220, 229/1 TF, 238, 238/1, 239,
248/7 TF

Vorhabenträger

Energiebauern GmbH
Maria-Birnbaum-Str. 20
86577 Sielenbach

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
mit BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 27.07.2016

Gemeinde Adelschlag

Bahnhofstr. 7

85111 Adelschlag

1. Bürgermeister A. Birzer

Energiebauern GmbH

Maria-Birnbaum-Str. 20

86577 Sielenbach

Geschäftsführer M. Bichler

Teil B Satzungstext

Die Gemeinde Adelschlag beschließt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Solarpark Adelschlag Ost“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

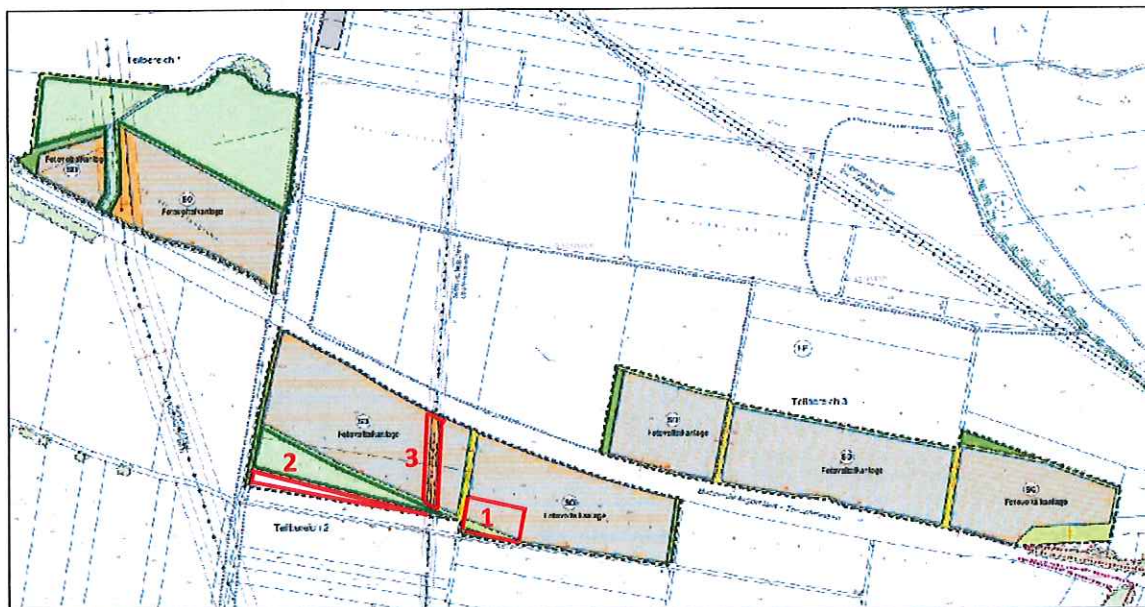
Bei den von der Änderung betroffenen Flurstücken handelt es sich um die Flurstücksnummern 220, 238, 238/1 und 239 der Gemarkung Adelschlag.

1. Geltungsbereich und Grundsätzliches

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, ein Sondergebiet für Energiespeicher auszuweisen. Vom Vorhabenträger wird beabsichtigt, im Geltungsbereich, auf einer Teilfläche des ausgewiesenen Sondergebietes „Fotovoltaikanlage“, Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie (Batteriespeicher) (1) zu errichten. Dabei werden die Baugrenzen und Flächenverhältnisse geringfügig geändert, zudem wird die Ausgleichsfläche im Süden (2) erweitert. Im Bereich der 20kV-Freileitung werden die Baugrenzen geändert (3) um nach dem Rückbau der 20kV-Freileitung durch den Verteilnetzbetreiber eine Erweiterung der Fotovoltaikanlage zu ermöglichen.

Details sind der Flächenstatistik sowie der Begründung mit Anlage 1 „Planausschnitt der von der Änderung betroffenen Flächen“ zu entnehmen.

Bei den von der Änderung betroffenen Flurstücken handelt es sich um die Flurstücksnummern 220, 238, 238/1 und 239 der Gemarkung Adelschlag.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 / Änderungsbereiche in rot

2. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 behalten weiterhin Gültigkeit. Für das Sondergebiet 2 „Energiespeicher“ werden folgende neue textliche Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung	Sondergebiet 2 „Energiespeicher“
1. Art der baulichen Nutzung	Es wird ein Sondergebiet 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Anlagen zur Energiespeicherung und zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Im Sondergebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: a) Betriebsgebäude und Anlagen zur Energiespeicherung b) Solarmodule (Fotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung und als Aufdachanlagen c) Nebenanlagen wie Klimaanlage, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen d) erforderliche Einzäunungen
2. Maß der baulichen Nutzung	Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes 2 beträgt max. 0,55. <i>(bleibt gleich)</i> Die Fertighöhe der Fotovoltaikanlage beträgt max. 2,75 m, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Kleinere Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen ausgeglichen werden. <i>(bleibt gleich)</i> Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 5 m bezugnehmend auf das vorhandene Gelände des Sondergebietes 2. Zusätzlich sind Aufdachanlagen wie Photovoltaikmodule oder Klimaanlage sind erlaubt. Die Gebäude zur Energiespeicherung sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes 2 zulässig. Erforderliche Zufahrten, Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur und Stellplatzflächen in wassergebundener Form sind möglich. <i>(bleibt gleich)</i>
3. Anpflanzen von Bäumen	Entlang der Südseite des Sondergebietes 2 sind mindestens sechs Einzelbäume zu pflanzen (Acer campestre – Feld-Ahorn).

3. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 behalten bis auf die Änderungsbereiche weiterhin Gültigkeit.

Im Bereich des Sondergebietes 2 „Energiespeicher“, Flurstücksnummer 220, wird die Baugrenze geringfügig angepasst.

Im Bereich des Sondergebietes „Fotovoltaikanlage“, Flurstücksnummern 238, 238/1 und 239, im Bereich der 20kV-Freileitung, wird die Baugrenze geringfügig angepasst. Damit entfällt die ursprüngliche Baubeschränkung in diesem Bereich. Eine Bebauung ist jedoch erst nach dem vollständigen Rückbau der Freileitung durch den Verteilnetzbetreiber erlaubt.

Teil C Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat in seiner Sitzung am 06.04.2016 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 beteiligt. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Auslegung wurde eine Woche vorher am 07.04.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2016 unter Fristsetzung bis zum 09.05.2016 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 den Entwurf der 1. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 beteiligt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2016 unter Fristsetzung bis zum 06.07.2016 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 27.07.2016 geprüft und abgewogen. Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 in der Fassung vom 27.07.2016 mit Begründung wurde am 27.07.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Adelschlag, den **22. Sep. 2016**


Bürgermeister



Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde am **22. Sep. 2016** ortsüblich bekannt gemacht und auf die Rechtsfolgen des § 215 BauBG hingewiesen. Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 in Kraft.

Gemeinde Adelschlag, den **22. Sep. 2016**


Bürgermeister



Teil D Begründung der Änderung

Es soll eine Teilfläche des Sondergebietes „SO Fotovoltaikanlage“ in „SO Energiespeicher“ geändert werden. Die Änderungen sind in der Anlage 1 „Planausschnitt der von der Änderung betroffenen Flächen“ verdeutlicht. Die von der Änderung betroffenen Teilflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.

Die Begründung zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 behält weiterhin Gültigkeit. Sie wird lediglich um die Begründung zur 1. Änderung ergänzt.

Das neue Sondergebiet 2 wird über die vorhandenen öffentlichen Wege erschlossen. Innerhalb des Sondergebietes halten sich Personen nicht dauerhaft auf. Ein Anschluss an die öffentliche Wasser- und Schmutzwasserversorgung ist nicht erforderlich. Da die Anlagen für den Energiespeicher in Betriebsgebäuden untergebracht sind, ist keine Überschreitung der gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

Durch die Integration des Sondergebietes 2 in das bereits vorhandene Sondergebiet wird eine Zersiedlung vermieden. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem bereits ein Umspannwerk sowie eine 110kV-Freileitung mit Hochspannungsmasten, das Umfeld ist demnach entsprechend vorbelastet. Insbesondere die Nähe zu dem Umspannwerk und die problemlose Erschließung über vorhandene Wirtschaftswege begründen die Planung an diesem Standort.

Änderung der Baugrenzen

Die Änderungsbereiche sind unter *B. Satzungstext 1. Geltungsbereich und Grundsätzliches* beschrieben. Die zeichnerischen Änderungen sind zudem in der Anlage 1 „Planausschnitt der von der Änderung betroffenen Flächen“ verdeutlicht (Vergleichszeichnung vorher / nachher).

Im Bereich des Sondergebietes 2 „Energiespeicher“, Flurstücksnummer 220, wird die Baugrenze geringfügig angepasst. Der Geltungsbereich bleibt unverändert bestehen. Die Flächenänderungen sind in der Flächenstatistik erfasst.

Im Bereich des Sondergebietes „Fotovoltaikanlage“, Flurstücksnummern 238, 238/1 und 239, im Bereich der 20kV-Freileitung, wird die Baugrenze geringfügig angepasst um eine Erweiterung der Fotovoltaikanlage zu ermöglichen. Die 20-kV-Freileitung wird durch den Verteilnetzbetreiber zurückgebaut werden. Mit dem Rückbau entfällt die ursprüngliche Baubeschränkung in diesem Bereich. Eine Bebauung ist jedoch erst nach dem vollständigen Rückbau der 20-kV Freileitung erlaubt. Der Bereich unter der Freileitung war bereits als Sondergebiet ausgewiesen, daher ist keine Anpassung der Flächenstatistik notwendig.

Umweltprüfung

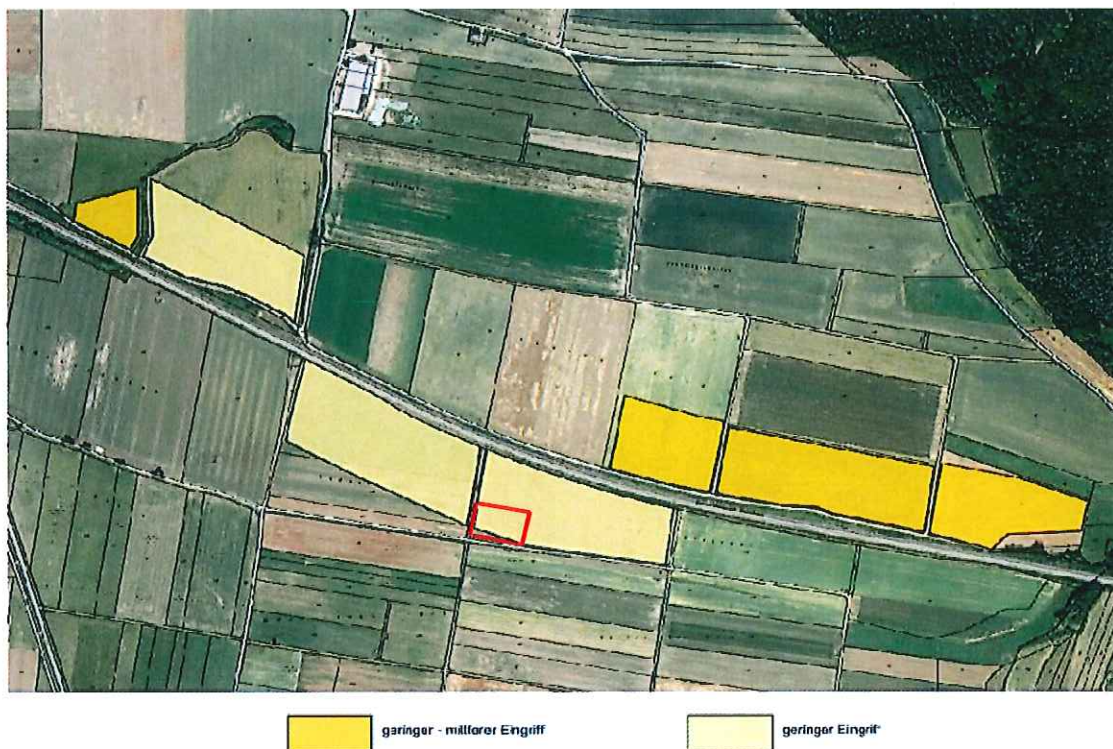
Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 nicht berührt, es kann daher von einer erneuten Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 abgesehen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes 2 auf der Flurstücksnummer 220 wird größtenteils das vorhandene Sondergebiet umgewidmet. Der GRZ von 0,55 gilt weiterhin, jedoch wird durch die Errichtung von Betriebsgebäuden für den Energiespeicher ein höherer Versiegelungsgrad erreicht als bei der Überschildung durch Fotovoltaikmodule. Dies wird mit einem erhöhten Kompensationsfaktor für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs berücksichtigt.

In geringem Maß sind auch private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von der Umwidmung betroffen. Diese Flächen werden 1:1 ausgeglichen.

Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 handelt es sich bei der Eingriffsfläche für das Sondergebiet 2 um ein Gebiet mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.



*Auszug aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 /
Änderungsbereich Sondergebiet 2 in rot*

Für die Fotovoltaik-Freiflächenanlage wurde für diesen Bereich seinerzeit ein Kompensationsfaktor von 0,25 ermittelt. Für das Sondergebiet 2 wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 gewählt.

Eingriffsfläche mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Sondergebiet Energiespeicher	0,6	1.046 m ²
Ersatz für die umgewidmete private Grünfläche	1,0	362 m ²
Ersatz für die umgewidmete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1,0	226 m ²
SUMME		1.634 m²

Die bereits bestehenden Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden der Fotovoltaikanlage werden auf der Flurstücksnummer 238 erweitert. Die in der Anlage 1 „Planausschnitt der von der Änderung betroffenen Flächen“ abgebildeten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensives Grünland auszubilden.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) mit dem entsprechenden elektronischen Meldebogen zu melden (zu finden unter: <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>).

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im südlichen Bereich des Sondergebietes 2 mindestens sechs Einzelbäume zu pflanzen sind (z.B. Acer campestre – Feld-Ahorn). Bei der Anpflanzung sind die Mindestabstände zu angrenzenden Flurstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen.

Flächenstatistik

	BP Nr. 22		1. Änderung	Neu	
Geltungsbereich 1-3	171.970 m ²	100 %		171.970 m ²	100 %
Sonderbaufläche Photovoltaik	119.737 m ²	69,6 %	- 2.570 m ²	117.167 m ²	68,1 %
Sonderbaufläche Energiespeicher			+ 3.169 m ²	3.169 m ²	1,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.206 m ²	0,7 %		1.206 m ²	0,7 %
Private Grünfläche	9.798 m ²	5,7 %	- 362 m ²	9.436 m ²	5,5 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.862 m ²	2,8 %	- 226 m ²	4.636 m ²	2,7 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33.650 m ²	19,6 %	+ 1.634 m ²	35.284 m ²	20,5 %
Flächen für die Landwirtschaft	2.706 m ²	1,6 %	- 1.634 m ²	1.072 m ²	0,6 %

Alternativbetrachtung

Der gewählte Standort ist im rechtskräftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der verträglichste. Nördlich der Bahnlinie wäre der Batteriespeicher exponierter gelegen und unter Umständen für das Landschaftsbild beeinträchtigend. Gemäß Umweltbericht des Bebauungsplanes gehören die Flächen südlich der Bahn zu den Bereichen mit geringerer Eingriffsschwere. Topografisch liegt das geplante Sondergebiet 2 in einer leichten Geländemulde, nach Norden hin steigt das Gelände.

Der Standort befindet sich außerhalb von im Gebiet befindlichen Bodendenkmälern wie z.B. der Römerstraße. Die Erschließung ist über öffentliche Wege bzw. vorhandene Wirtschaftswege gesichert, es müssen für das Vorhaben keine Wege ausgebaut werden.

Die Nähe zum Umspannwerk wirkt sich für das Vorhaben positiv aus. Das Umfeld ist durch das Umspannwerk und die 110kV-Freileitung und Hochspannungsmasten sowie den vorhandenen Solarpark entsprechend technisch vorgeprägt.

Durch die Integration des Sondergebietes 2 in das bereits vorhandene Sondergebiet wird eine Zersiedlung vermieden und keine neuen Flächen beansprucht.

Flächennutzungsplan

Aufgrund der Unschärfe auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann im vorliegenden Fall von einer Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes abgesehen werden.

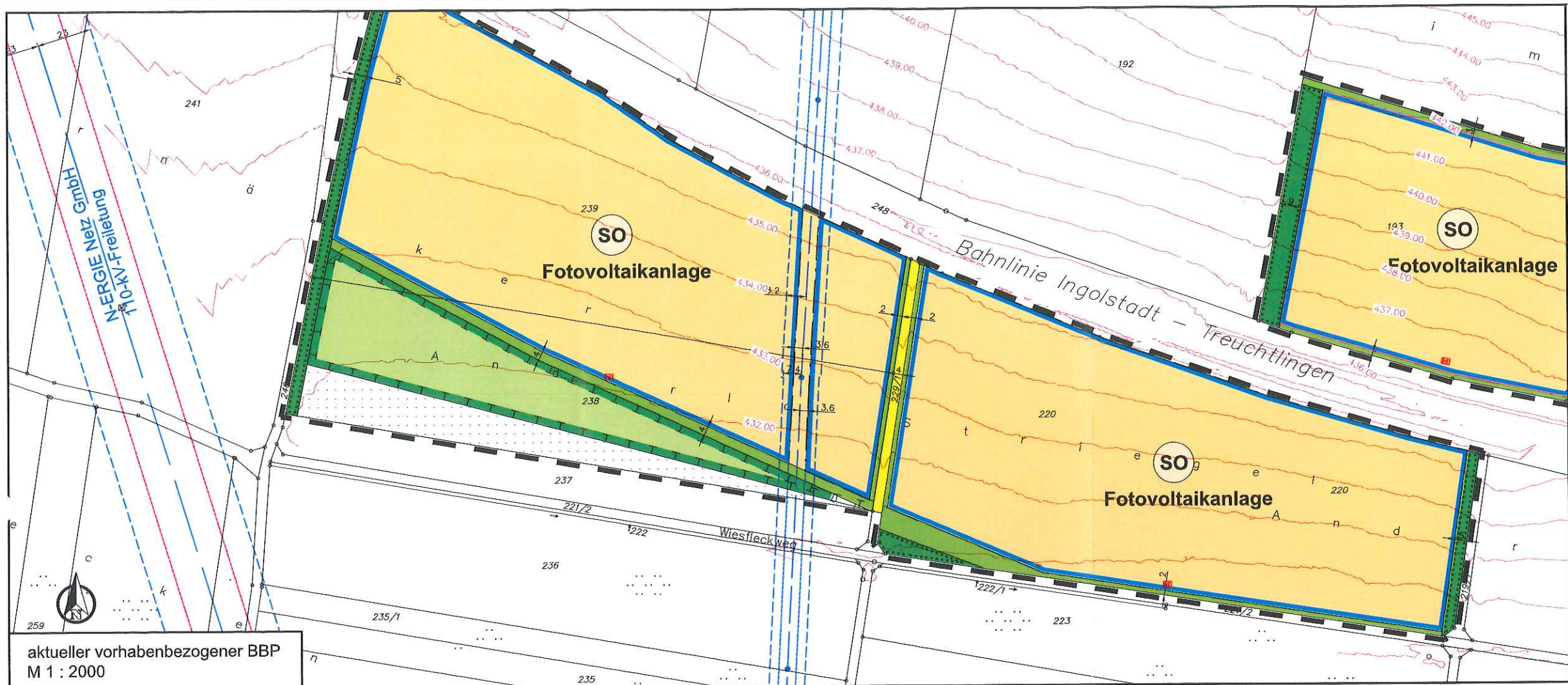
Durchführungsvertrag, Rückbausicherung

Die mit der Realisierung verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Adelschlag bzw. in einem Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer festgelegt. Die Anlagen (insbesondere der Energiespeicher) sind nach den jeweils geltenden technischen und rechtlichen Vorschriften zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten. Dem Vorhabenträger obliegen die Verkehrssicherungspflichten. Der Grundstückseigentümer und die Gemeinde sind von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizustellen, der Vorhabenträger hat sich entsprechend zu versichern (Haftungsrisiken inklusive Umwelthaftungsrisiken). Es werden zudem Regelungen zu Sicherheitsleistungen für Kompensationsmaßnahmen und den Rückbau getroffen.

Der Pachtvertrag zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, der sowohl eine Sicherheitsleistung (Rückbau) als auch eine verschärfte Versicherungspflicht (Umweltrisiken) enthält, wurde bereits abgeschlossen.

Vorhandene Leitungen und Anlagen Dritter

Im bzw. angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen Dritter (Main-Donau Netzgesellschaft, Deutsche Telekom Technik GmbH). Diese sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen und rechtzeitig mit einzubeziehen. Zwischen der Bebauung und der vorhandenen 20-kV Kabeltrasse der MDN ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zudem ist die Bebauung des Bereiches unter der 20kV-Freileitung nur nach dem vollständigen Rückbau der Freileitung erlaubt.



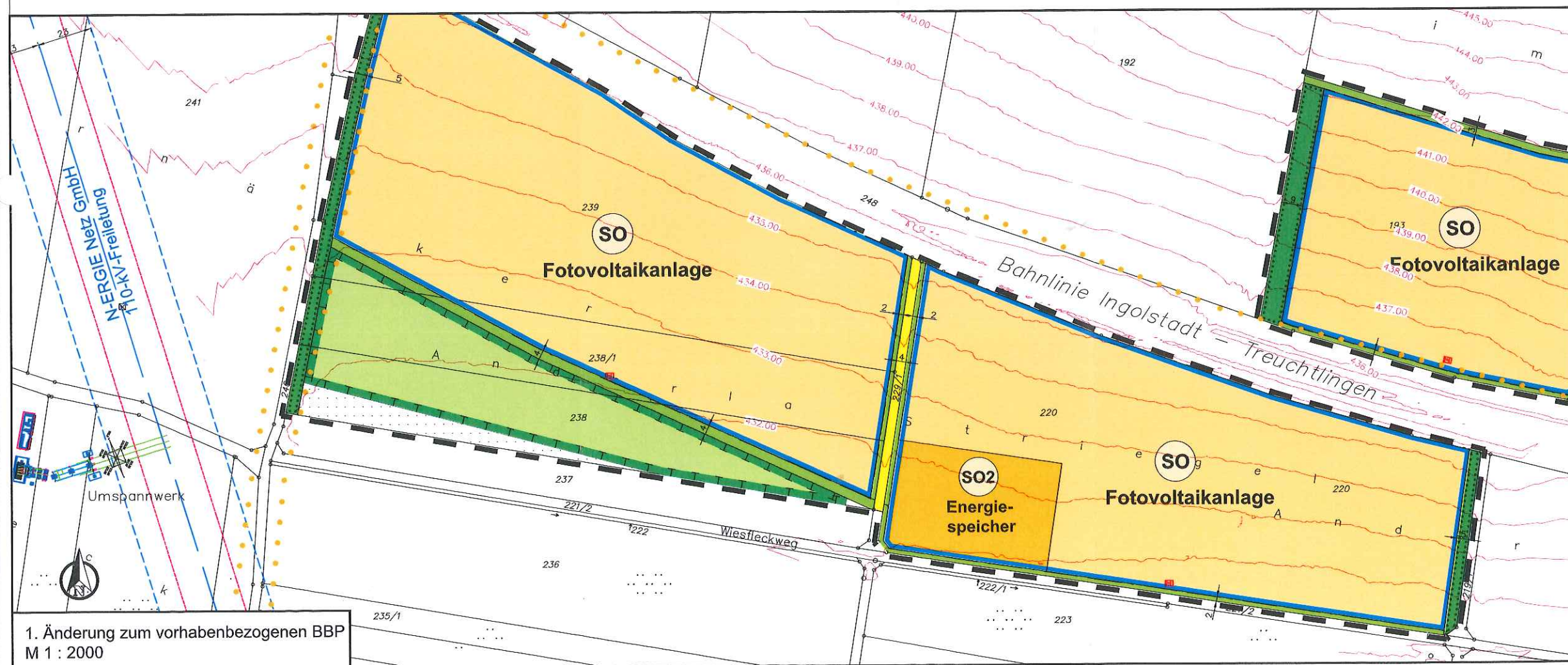
LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Sondergebiet Fotovoltaikanlage
- Sondergebiet Energiespeicher
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft

2. HINWEISE

- technische Gebäude
- Flurstücksgrenzen, Flurnummern
- Bodendenkmäler
- Höhengichtlinien
- Maßangaben
- Straßen / Wege
- 110 KV-Freileitung aus Luftbild (inkl. Maststandorte, Baubeschränkungszone 23 m und Wartungstreifen 12 m)
- 20 KV-Freileitung aus Luftbild (inkl. Maststandorte, Baubeschränkungszone 7,4 bzw. 8,2 m und Wartungstreifen 3,6 m)



Anlage 1 zur Begründung der 1. Änderung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22
"Solarpark Adelschlag Ost"

Planausschnitt der von der Änderung betroffenen Flächen

Maßstab: 1 : 2.000 Datum: 27.07.2016



Maria Birnbaum Str. 20
86577 Sielenbach
Tel.: +49 (0)8251 / 204 60-0
Fax: +49 (0)8251 / 204 60-29
www.energiebauern.com