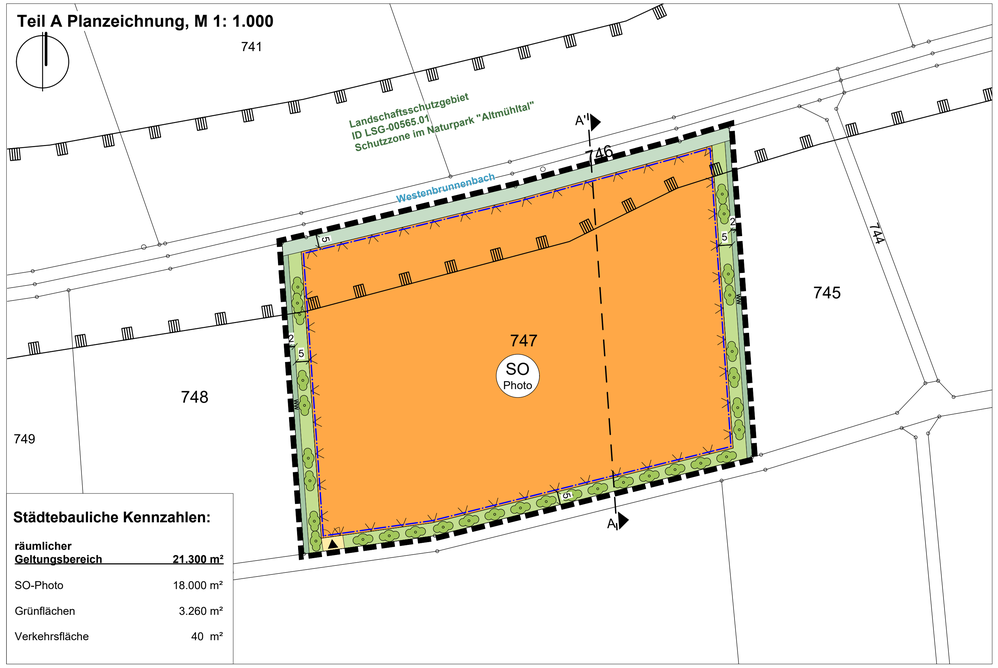
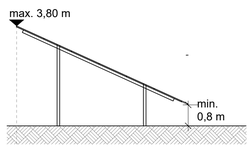
Teil A Planzeichnung, M 1: 1.000



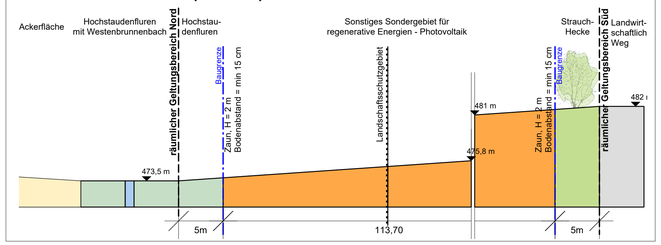
Städtebauliche Kennzahlen:

räumlicher Geltungsbereich	21.300 m²
SO-Photo	18.000 m²
Grünflächen	3.260 m²
Verkehrsfläche	40 m²

Systemschnitt für PV-Module, M 1:100



Geländeschnitt A - A' (M 1:300)



Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Beschreibung und Bewertung des Bestands, M 1:4.000

räumlicher Geltungsbereich	2,13 ha
B I Eingriffsfläche: intensiv genutztes Grünland (G11)	1,80 ha
Fläche innerhalb Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01: Naturpark "Altmühltal"	0,31 ha

Bestandsbewertung

Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung: Intensiv genutztes Grünland (G 11)

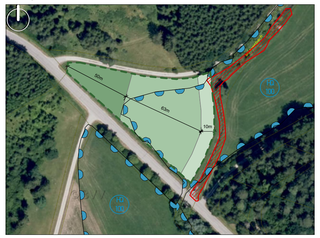
Ermittlung des Kompensationsbedarf

	Eingriffsfläche	x	Faktor	=	Bedarf
B I	1,80 ha	x	0,2*	=	0,36 ha
B I "LSG"	0,31 ha	x	0,1**	=	0,03 ha
Ausgleichsflächenbedarf					**0,39 ha**

* Angenommener Faktor **0,2** auf Grundlage des Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen (Stand Januar 2014)

** Angenommener Faktor **0,1** für Lage in LSG - Schutzzone

Kompensationsmaßnahmen auf Flur-Nr. 2149/4, M 1:2.000



Grenze der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 2149/4, Gemarkung Otting	0,52 ha
Amtl. kartierte Biotope Nr. 7130-0017-002 "Möhrenbach mit Gehölzsäumen, Hochstaudenfluren und Röhricht"	
Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren) "Möhrenbach"	

Bestandsbewertung

Ausgangszustand der Fläche:
artenarmes Intensivgrünland, frisch bis feucht,
Zuordnung G11 "Intensivgrünland"

Maßnahmen

Leitziel:
(K 123) Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:
- Uferbereiche abflachen:
  ca. 5 Abflachungen alle 5 m, max. Breite 3 m
- Sukzession
- max 1- schürige alternierende Herbstmahd

Leitziel:
(G 222) Mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- & Nasswiesen

Pflegemaßnahmen:
- 1- schürige Herbstmahd

Leitziel:
(G 214) Artenreiches Extensivgrünland

Pflegemaßnahmen:
- bis 3. Jahr Aushagerung durch mehrmalige Mahd (1. Schnitt ab 15.06.)
- ab 4. Jahr 2-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.06.), alternativ Schafbeweidung

Übergreifend gültige Maßnahmen:
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- keine Einzäunung
- kein Mulchen

Bilanzierung

Dargebot Ausgleichsflächen - Fl.Nr. 2149/4, Gemarkung Otting	+ 0,52 ha
Ausgleichsflächenbedarf	- 0,39 ha
Rechnerische Differenz	**+ 0,13 ha**

Der Eingriff kann vollumfänglich ausgeglichenw erden. Es entsteht ein rechenrischer Überschuss von 0,13 ha, welcher als Ökokonto eingereicht werden kann. Es sind keine erheblichen der nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Teil B - Planzeichenerklärung & textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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. Transformatorenstationen) gem. Art. 57 BayBO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **3,80 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

Die max. Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Trans- formatorenstationen) darf **3,50 m** ggü. dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

3.1 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeinschrieb.
Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.

4. Verkehrsflächen / Erschließung

4.1 Verkehrsfläche Zufahrt, mind. 6 m breit

4.2 Tor

5. Grünordnung

5.1 WW — Wiesenweg
Ansatt RSM 7.1.1: Landschaftsrasen - Standard ohne Kräuter

5.2 Hochstaudenflur
Sukzession, max 1- schürige Mahd abschnittsweise 50 % der Fläche nicht vor 15. Juli, Mahdgut eine Woche belassen, dann Abtransport

5.3 Anpflanzung einer Strauchhecke

Anpflanzung von Strauchgruppen, 6 Stck. pro Gruppe

Straucharten:
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, 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
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Beim Auftreten von Wildverbiss ist ein Verbissschutz anzubringen bzw. aufzustellen.
Nach Etablierung der Gehölze ist dieser wieder zu entfernen.
m Bereich der Hecke wird Strohmulch als Bodenabdeckung aufgebracht .

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 Einfriedung

6.3 5 — Alle Maßangaben in Meter

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. **Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorenstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2. **Modultische**
Verankerung: punktuelle Stahlkonstruktion, Tiefe ergibt sich aus der Statik
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf

3. **Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz in einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m.
Eine Sockelausbildung ist unzulässig.

4. **Grünflächenpflege**

Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpfschnitte) notwendig
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung

Herstellungsmaßnahmen:
Fahrspuren, Verdichtungen und Schadstellen sind zu lockern und mit Heumulchsaat einzusäen

Hinweise

1. **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.

2. **Geogene Bodenbelastungen**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoff-belastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenunter-suchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3. **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.

4. **Niederschlagsversickerung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der bauliche Anlagen und der Verkehrsfläche ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig in den begrünten Zwischenflächen.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

5. **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wolferstadt festgelegt.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 747 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern

2. Landschaftsschutzgebiet ID LSG-00565.01

Artenschutz

Es wurde eine Gutachterliche Stellungnahme und saP zum Vorhaben "Solarpark Nachtweide" von Herrn Geograph Ralf Bolz (Büro "sbl - silvaea biome institut") durchgeführt.

Zum Schutz der im Vorhabensbereich und dessen Umfeld 17 europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinien, wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen festgelgt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

Ein Baubeginn vor Oktober ist nur möglich, wenn die Fläche unmittelbar im Vorfeld der Baumaßnahmen durch einen Ornithologen / artenschutzrechtlichen Gutachter auf Nachbruten von Bodenbrütern kontrolliert wird und kein Vorkommen festgestellt werden kann.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen werden keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Solarpark Nachtweide" 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.-Händel-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 Vorhabensbezogene Bebauungsplan "Solarpark Nachtweide" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich

Die Gemeinde Wolferstadt erlässt den Bebauungsplans "Solarpark Nachtweide" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolferstadt hat in seiner Sitzung vom 12.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Nachtweide" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark Nachtweide" in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 29.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 29.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Nachtweide" in der Fassung vom 28.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 26.01.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2023 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 15.12.2023 bis 26.01.2024 beteiligt.

6. Die Gemeinde Wolferstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Solarpark Nachtweide" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wolferstadt, den ..... Herr Schlapak, 1. Bürgermeister

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses 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.

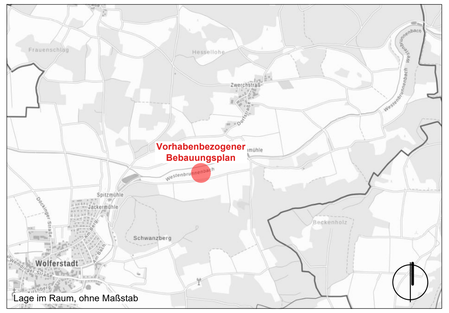
Wolferstadt, den ..... Herr Schlapak, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Nachtweide" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Wolferstadt, den ..... Herr Schlapak, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wolferstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Nachtweide"



Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

Gemeinde Wolferstadt
vertr. d. Herrn Philipp Schlapak 1. Bürgermeister
Döckinger Straße 1, 86709 Wolferstadt

Projekt- NR.: 23_120

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Nachtweide"

Vorentwurf - 12.09.2023, Entwurf - 28.11.2023 — gez.: nh

Bearbeitung: .....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de