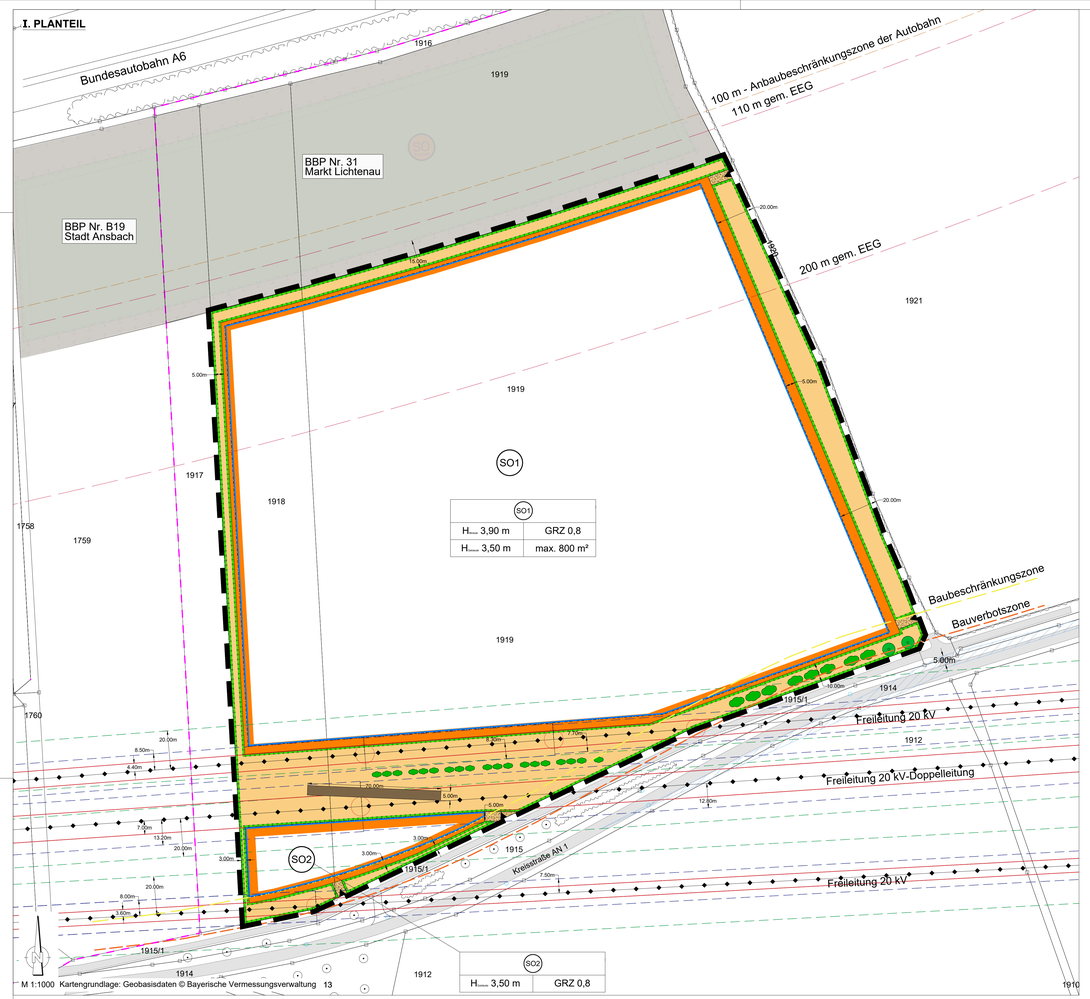
I. PLANTEIL



SO1	
H..... 3,90 m	GRZ 0,8
H..... 3,50 m	max. 800 m²

SO2	
H..... 3,50 m	GRZ 0,8

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — "Sondergebiet" (SO) i.S.d. §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik und "Speichereinrichtungen"

2. Maß der baulichen Nutzung

H 3,90 m — max. zulässige Höhe für Solarmodule

H 3,50 m — max. zulässige Höhe für Betriebsgebäude

0,8 — Grundflächenzahl

800 m² — max. zulässige Grundfläche für Nebengebäude (Wechselrichter, Trafostationen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Laubbaum II. Ordnung mit Standortbindung (Pflanzgebot B)

Strauchpflanzung 2-4-reihig mit Standortbindung (Pflanzgebot C)

Wildblumen- /Krautsaum durch Ansaat (Pflanzgebot D)

Schwarzbrachestreifen (Pflanzgebot D)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE UND ÜBERNAHMEN

bestehender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

bestehende Baum-/Strauchhecke außerhalb des Geltungsbereiches

bestehende Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

möglicher Einfahrtsbereich

Schotterrasen im Zufahrtsbereich

1919 — Flurnummer

Flurgrenze

Gemeindegebietsgrenze Markt Lichtenau

bestehende Freileitung N-Ergie Netz GmbH

Wartungsstreifen für Freileitung

Baubeschränkungsbereich für Freileitung

Bewuchsbeschränkungsbereich für Freileitung

Bauverbotszone Kreisstraße von 15,0 m

Baubeschränkungszone Kreisstraße von 30,0 m

Anbaubeschränkungszone Autobahn von 100,0 m

Sichtdreieck Kreisstraße mit 200,0 m Länge

Nutzungsschablonen:

SO1

Bauliche Nutzung	
max. Höhe Solarmodule	Grundflächenzahl
max. Höhe Gebäude	max. Grundfläche für Gebäude

SO2

Bauliche Nutzung	
max. Höhe Gebäude	Grundflächenzahl

Der Markt Lichtenau erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)

folgende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 31A „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West" als Satzung.

1. Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31A für das Sondergebiet „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West"

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB), dieser ändert sich durch die 1. Änderung des VBP nicht.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern Fl.-Nrn. 1918 und 1919, beide Gmkg. Ratzenwinden, Markt Lichtenau, mit einer Gesamtfläche von ca. 9,7 ha.
Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:
- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1918 (Teilfläche = Tf.) und 1919 (Tf.)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1917
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1915/1 (Tf.)
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1920 (Tf.)

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus dem Planteil (I.), den Zeich-nerischen Festsetzungen (II.), den Zeichnerischen Hinweisen und Übernahmen (III.), den Textlichen Festsetzungen (IV.), den Gestalterischen Festsetzungen (V.), den Hinweisen und Nachrichtlichen Über-nahmen (VI.), in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom __.__.2026.
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31A für das Sondergebiet „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West" tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Lichtenau, __.__.2026

Florian Szaefer, Erster Bürgermeister

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet wird für beide Teilflächen SO 1 und SO 2 die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik" und „Energiespeicher".
Innerhalb des Sondergebietes Teilfläche SO 1 sind zulässig: technische Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien, z. B. Solarmodule auf starren Trägergestellen, Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher, Container, etc., sowie entsprechende Nebenanlagen. Die Speichereinrichtungen dürfen auch unabhängig von der PV-Anlage mit Bezugsleistung aus dem Stromnetz betrieben werden.
Innerhalb des Sondergebietes Teilfläche SO 2 sind zulässig: technische Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien; diese dürfen auch unabhängig von der PV-Anlage mit Bezugsleistung aus dem Stromnetz betrieben werden.
Weiter zulässig ist die landwirtschaftliche Bodennutzung des Sondergebietes Teilfläche SO 1 und SO 2 für die Pflanzenproduktion in Form von Ackerbau, Sonderkulturen oder Grünland sowie für die Beweidung; im Fall der Beweidung sind hierfür ерforderliche Nebenanlagen, z. B. Tierunterstände, zulässig.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

1.3 Die zulässige Nutzung als Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik und Energiespeicher ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig zurückzubauen. Die Verpflichtung zum Rückbau sowie zur Nutzungsdauer sind zudem detailliert im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.
Nach dem Rückbau ist als Folgenutzung die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Sondergebiet Teilfläche SO 1
Die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Sondergebiet Teilfläche SO 1 wird mit 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die senkrechte Projektionsfläche der Solarmodule, die Flächen der zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen wie z. B. Betriebsgebäude, sowie die Flächen der Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule ist auf 3,9 m begrenzt, als unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am jeweiligen Standort bzw. im Fall von Geländeveränderungen (siehe V. 2.1 und 2.2) die hergestellte Geländeoberfläche festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Moduloberkante.
Für Betriebsgebäude, die der Übertragung, Umwandlung oder Speicherung, etc. der Solarenergie dienen, ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am jeweiligen Standort bzw. im Fall von Geländeveränderungen (siehe V. 5.1 und 5.2) die hergestellte Geländeoberfläche festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Traufkante bzw. die Oberkante der baulichen Anlage.
Zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen bzw. der hergestellten Geländeoberkante ist ein Abstand von im Mittel mind. 0,8 m einzuhalten.

2.2 Sondergebiet Teilfläche SO 2
Die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Sondergebiet Teilfläche SO 2 wird mit 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die Flächen der zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie der Nebenanlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Sondergebiet Teilfläche SO 1 und SO 2
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.2 Sondergebiet SO 1 und SO 2
Abweichend davon dürfen die Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.3 Für die Verankerung der Solarmodultischen sind Ramm- oder Schraubverankerungen mit verzinkten Stahlprofilen sowie Bohrpfähle zulässig.

3.4 Blendwirkungen durch Reflexionen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen beeinträchtigen könnten, sind durch den Anlagenbetreiber auszuschließen.

4. Stellplätze, Nebenanlagen (§12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 BauNVO)

4.1 In Zuordnung zu Betriebsgebäuden und im Bereich der Zufahrten sind je Teilfläche SO 1 und SO 2 max. zwei Kfz-Stellplätze mit teildurchlässigen Belägen wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder großfugiges Pflaster zulässig.

4.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind zulässig, sie dürfen in beiden Teilflächen SO 1 und SO 2 mit Ausnahme der Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Tierunterstände für Weidetiere sind bis zu einer Firsthöhe von max. 4,5 m zulässig, sofern eine Beweidung der Sondergebietsflächen, z. B. mit Schafen, erfolgt.
Die Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen, die unter Punkt 2.1 festgesetzte GRZ von max. 0,8 darf nicht überschritten werden.

5. Verkehrsflächen (§12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Zufahrten zu den Sondergebietsflächen sind mit einer Breite von max. 5,0 m mit teildurchlässigen Belägen herzustellen, wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder großfugiges Pflaster, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Innere Erschließungswege im Bereich der Sondergebietsflächen sind ebenfalls in unversiegelter, versickerungsfähiger Bauweise, möglichst als Grünwege, herzustellen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Pflanzgebot A Ansaat der Sondergebietsflächen
Die Sondergebietsflächen sind als extensive Wiesenflächen anzusäen; für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 30 % zu verwenden. Auszubringen ist die bei der gewählten Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
Zur langfristigen Pflege der Wiesenflächen sind diese zweimal jährlich zu mähen, die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden, sofern keine Verschattung der Solarmodule vorliegt, ist die Erstmahd nach dem 15.07. durchzuführen. Alternativ ist die Beweidung der Fläche zulässig.
Der Einsatz von Saugmähern ist aus Artenschutzgründen verboten.
Es ist eine Kontrolle bezüglich einer Ausbreitung potentiell gefährlicher Wildkräuter, wie z. B. Ambrosia, durchzuführen. Ggf. ist hier eine ordnungsgemäße Beseitigung durchzuführen, um eine Ausbreitung zu vermeiden.

6.2 Pflanzgebote B und C Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen
Auf den Ausgleichsflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen, die Standorte sind im Planteil gekennzeichnet, sie können geringfügig verschoben werden, jedoch nicht entfallen. Verwendet werden können Hochstämme der nachfolgenden Arten/liste Laubbaum-Hochstämme in der angegebenen Mindestqualität.

Arten/liste Laubbaum-Hochstämme	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Mindestqualität: HSt, 3xv, mDB, StU 14-16
Die Bäume sind an einen Holzpfahl anzubinden (Zopfstärke 8-10) und in den ersten Jahren durch eine Kunststoffspirale vor Verbiss zu schützen.
Auf den Ausgleichsflächen sind weiter entsprechende den zeichnerischen Festsetzungen in den mit Strauchsymbolen gekennzeichneten Bereichen freiwachsende zwei- und vierreihige Strauchhecken zu pflanzen. Verwendet werden können heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Arten/liste Straucharten aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" in der angegebenen Mindestqualität.

Arten/liste Straucharten	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Mindestqualität: Str 2xv, oB, 3-4 Tr., 60-100
Die Sträucher sind im Abstand von 1,0 zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen, die Pflanzung soll in Gruppen zu je 3 bis 5 einer Art erfolgen.
Für die Heckenabschnitte innerhalb von Bewuchsbeschränkungsbereichen der Freileitungen sind die max. Wuchshöhe gemäß den Vorgaben des Leitungsbetreibers einzuhalten; hier sind ggf. häufigere Pflegeschnitte zulässig. Bei der Pflanzung ist in diesen Bereichen auf höherwüchsige Straucharten (Hasel, Weißdorn, Kornelkirsche) zu verzichten.
Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzungen kann im Bedarfsfall ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf-den-Stock-setzen") erfolgen auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittsweisen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten. Die Pflegeschnitte dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar.

6.3 Pflanzgebot D Ansaat auf den Ausgleichsflächen
Auf den Ausgleichsflächen ohne Strauchsymbol ist mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von 100 % ein dauerhafter artenreicher Krautsaum anzusäen. Im Bereich zwischen den Sondergebietsteilflächen ist ein Streifen bei der Ansaat auszusparen und als Schwarzbrache herzustellen, zu Lage und Größe siehe Angaben im Umweltbericht.
Nach der Bestandsentwicklung ist zur langfristigen Pflege eine abschnittsweise Mahd im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Die Mahd ist jeweils nur auf max. der Hälfte der Krautsaumfläche durchzuführen, um ein vielfältiges Lebensraumangebot für Insekten und v. a. das Rebhuhn zu schaffen. Die Teilflächenmahd kann in Abhängigkeit von der Aushagerung des Standortes im zeitlichen Abstand von zwei bis drei Jahren erfolgen.
Das Mähgut ist stets abzufahren, für die Mahd sind insektenfreundlichen Mähmethoden einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten.
Der Schwarzbrachestreifen ist im Abstand von zwei Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit umzubrechen.
Der Zaun entlang der Süd-/Südostseite von SO 2 ist mit gebietsheimischen Kletterpflanzen zu begrünen, die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Verwendet werden können heimische standortgerechte Kletterpflanzen der nachfolgenden Arten/liste in der angegebenen Mindestqualität.

Arten/liste Kletterpflanzen	
Aristolochia clematitis	Osterluzei
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Humulus lupus	Hopfen

Mindestqualität: 2xv, m Topfballen, mind. 2 Triebe

6.4 Im gesamten Geltungsbereich ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

6.5 Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland stammen, soll ersatzweise Saatgut aus einer benachbarten Ursprungsregion verwendet werden, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.

6.6 Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung vor Ort sicherzustellen.

6.7 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

6.8 Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle dem Oberboden zuzuführen und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies gilt auch für das Niederschlagswasser, das von den Dachflächen der Betriebsgebäude oder Nebenanlagen abläuft.

6.9 Zur Reinigung der Solarmodule dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist. Der Einsatz der Reinigungsmittel ist punktuell auf die betroffenen Verschmutzungen zu begrenzen.

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

1.1 Für die Betriebsgebäude und gebäudeähnliche Anlagen sind Pultdächer bis max. 20° und Flachdächer zugelassen. Die Firstrichtung ist möglichst parallel zu der Hauptausrichtung der Solarmodule anzulegen.

1.2 Als Dacheindeckung sind bei geneigtem Dach naturrote Ziegel zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Solarmodulen auf der südexponierten Dachhälfte ohne Aufständerung. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer naturrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien.

2. Gestaltung der Baukörper (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.1 Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte zu errichten.

3. Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

3.1 Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten, Holzfassaden sowie Fassadenbegrünungen sind zugelassen.

4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Die Einfriedung der beiden Teilflächen SO 1 und SO 2 mit Maschendraht- oder Drahtgitterzäunen ist bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über OK Gelände mit einem zusätzlichen Übersteigschutz bis 0,5 m Höhe zulässig.

4.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeoberfläche liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Die Zäune sind ohne durchlaufenden Zaunsockel mit Spreizen zu errichten.

4.3 Die Einfriedungen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch innerhalb der Sondergebietsfläche.

4.4 Bei Wolfsvorkommen ist bei der Einzäunung des Sondergebietes auf einen sachgemäßen wolfsabweisenden Grundschutz zu achten, wenn die Beweidung der Fläche vorgesehen ist. Für nähere Angaben wird auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 verwiesen (IIZe-U8645.0-2018/36-55).

5. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Dabei ist ein Massenausgleich herzustellen.

5.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

6. Beleuchtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

6.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

VI. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalpflege

1.1 Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Landwirtschaft

2.1 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

2.2 Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden oder Beeinträchtigungen für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadensersatzansprüche.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen und Betriebsgebäuden ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

3.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

3.4 Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z. B. Transformatorstationen, Batteriespeicher, etc., sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

4. Bodenschutz

4.1 Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

5. Grenzabstand von Pflanzen

5.1 Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

6. Schutzzonen zu unterirdischen Leitungen

6.1 Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

7. Kreisstraße AN 1

7.1 Gemäß Art. 23 bzw. Art. 24 BayStrWG besteht entlang von Kreisstraßen ein Bauverbot für bauliche Anlagen von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze. Hiervon ausgenommen ist der festgesetzte und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte schmale Heckenstreifen, der in die Bauverbotszone ragt.
Die Anbauverbots- und die Baubeschränkungszone der Kreisstraße AN 1 sind im Planteil eingetragen.

7.2 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

7.3 Beeinträchtigungen wie Gischt, Schnee- oder Eispartikel, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Winterdienstes auf der Kreisstraße entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadensersatzansprüche.

7.4 Beeinträchtigungen durch das Straßenbegleitgrün der Kreisstraße, insbesondere durch Schattenwurf, sind zu dulden.

7.5 Vom Straßenverkehr ausgehende Beeinträchtigungen sind zu dulden

8. 20 kV-Freileitungen

8.1 Entlang der Freileitungen sind die im Planteil eingetragenen Wartungsstreifen, Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche zu beachten.

8.2 Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten im Bereich der Freileitungen ist eine Einweisung durch die N-ERGIE Netz GmbH zwingend erforderlich. Für die Errichtung von Bauwerken und Modulen in den Baubeschränkungsbereichen der Freileitungen müssen die von Seiten der N-ERGIE Netz GmbH mit Schreiben vom 04.10.2021 genannten Anforderungen erfüllt werden.

8.3 Um die Zugänglichkeit zu den Wartungsstreifen und Baubeschränkungsbereichen zu gewährleisten, ist vom Vorhabenträger eine Regelung mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

8.4 Beeinträchtigungen wie Schattenwurf, Eisfall, o. ä., die von den Freileitungen ausgehen und sich negativ auf die Freiflächenphotovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadensersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Lichtenau hat in seiner Sitzung vom __.__.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31A „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31A in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31A mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet bestand als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die Einsichtnahme in Papierunterlagen im Rathaus des Marktes Lichtenau, Ansbacher Straße 11, 91586 Lichtenau, während der allgemeinen Dienststunden.

4. Der Marktgemeinderat Lichtenau hat mit Beschluss vom __.__.2026 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31A „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Lichtenau, den __.__.2026

Florian Szaefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31A „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:
Lichtenau, den __.__.2026

Florian Szaefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31A „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes Lichtenau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Lichtenau, den __.__.2026

Florian Szaefer, Erster Bürgermeister (Siegel)

Markt Lichtenau

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31A „Erweiterung Freiflächen-Photovoltaikanlage Oberrammersdorf West"

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

- Entwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 18.06.2026
(Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

	Datum	Name
erfst.	06 / 2026	Doll
gez.	06 / 2026	Ganter
gepr.	06 / 2026	Härtfelder

Landkreis: **Ansbach**

Lichtenau, den ___.2026

Unterschrift, Siegel

härtfelder

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH

91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstr. 1
Tel.: 09841/668882 Fax: 09841/669968 E

91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/908190 Fax: 09852/908199

E-Mail: info@haertfelder-it.de