1. Änderung und Erweiterung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" – **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Teilflächen Grundstücke Flurnummern:
369, 370 & 370/1, 371 und 377 & 377/1, Gmkg. Schwaighausen
Berücksichtigung Abstände von 100 m zu nördl. Hochspannungs-Freileitung, 50 m zu Gleisen südl. gelegene Bahnlinie sowie 25 m zu Fahrbahn angrenzender Verkehrs- / Wegefläche;
- Gesamtfläche Umgriff CEF-Maßnahmen: 4,93 ha / 49.287 m²
(für insg. 10 Brutpaare der Feldlerche), davon:
1.) Fläche Umgriff CEF-Maßnahmen, Bestand: 4,5 ha / 45.000 m²
2.) Fläche Umgriff CEF-Maßnahmen, Planung: 0,43 ha / 4.287 m²

Festsetzungen durch Planzeichen

A.) Grünflächen, Anpflanzung & Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Arten- / Lebensraumanreicherung

Umgrenzung von Flächen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sowie von Rebhuhn, Wachtel & Wiesenschafstelze / Fläche für CEF-Maßnahmen
(Festsetzung Fläche artenschutzrechtlicher Ausgleich / CEF-Maßnahmenfläche im Rahmen der verfahrensgegenständlichen 1. Änderung & Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse": 0,43 ha bzw. 4.287 m²)

- *damit ergibt sich eine* ***räumlich-funktional zusammenhängende Gesamtfläche*** *an artenschutzrechtlichem Ausgleich / CEF-Maßnahmenflächen* ***von insgesamt: 4,93 ha bzw. 49.287 m²;*** *(im Ergebnis Flächenumgriff für 10 Brutpaare der artenschützerischen "Referenz-Art" Feldlerche),* ***davon:***
  1.) *Umgriff artenschutzrechtlicher Ausgleich / CEF-Maßnahmenfläche,* ***Bestand*** *bzw. Festsetzung im Zuge der rechtskräftigen Planung vom 20.06.2024: 4,5 ha bzw. 45.000 m²* ***sowie***
  2.) *Umgriff artenschutzrechtlicher Ausgleich / CEF-Maßnahmenfläche,* ***Planung*** *bzw. Festsetzung im Zuge der gegenständlichen 1. Planänderung / -erweiterung: 0,43 ha bzw. 4.287 m²*

!Die CEF-Maßnahmen müssen in der auf den Baubeginn folgenden Brutzeit zum 01.03. bereit stehen und als Lebensstätten funktional sein!

Umsetzung von arten- / naturschutzfachlich zielführenden Maßnahmen zur Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung bzw. zielgerichteten Habitat-Optimierung:

Anlage von Blühflächen / Blühstreifen
(s. § 11. der Festsetzungen durch Text "Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Flächen für CEF-Maßnahmen bzw. den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf", Maßnahmenkonzeption in Unterziffer 11.3.1 i.V.m. 11.3.2)

Anlage von (Acker-)Brachestreifen
(s. § 11. der Festsetzungen durch Text "Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Flächen für CEF-Maßnahmen bzw. den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf", Maßnahmenkonzeption in Unterziffer 11.3.1 i.V.m. 11.3.3)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Hinweis: Ausgleichsflächenbedarf / Zuordnungsfestsetzung im Zuge des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" in der Fassung vom 20.06.2024: insg. 37.001 m²)

davon:
- festgesetzte "gebietsinterne" Ausgleichsflächen (in den Randbereichen der Anlagenteile "SO-1" bis "SO-5" der Freiflächen-Photovoltaikanlage selbst): 27.821 m² sowie
- festgesetzte "gebietsexterne" Ausgleichsfläche, ursprünglich zugeordnet auf ~~Teilfläche Fl.-Nr. 370~~, und nun Umänderung / Verlegung Zuordnungs-Festsetzung auf Teilfläche Fl.-Nr. 369, (jeweils) der Gemarkung Schwaighausen, Gemeinde Holzgünz: 9.180 m²

Umsetzung zusätzlicher Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie zur langfristigen räumlich-funktionalen Sicherung der Ausgleichsflächen (Schaffung gut sichtbarer „Landmarken"; s. Ziffer 11.4 der Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planung in der Fassung vom 20.06.2024):

Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen (4 Stück; jeweils ca. 5-7 m²); die eingetragenen Standorte sind lagemäßig feststehend, die Ausformungen hinsichtlich der Gestaltung sind in geringem Umfang veränderbar

B.) Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern;
Abstände zu nördl. Hochspannungs-Freileitung, zu Gleisen südl. Bahnlinie sowie zu angrenzender Verkehrs- / Wegefläche

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze räumlicher Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hochterrasse" i.d.F. vom 20.06.2024

Fahrbahnkanten angrenzender Verkehrs- / Wegefläche, Bestand

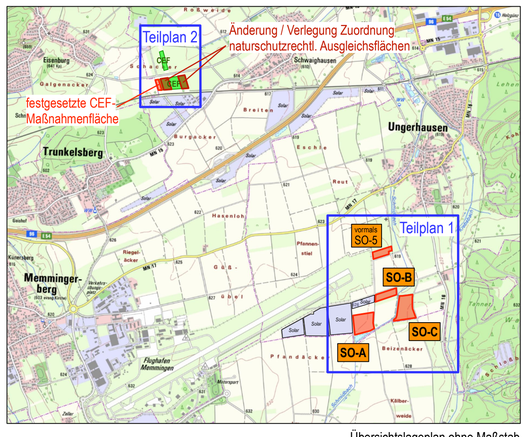
Bahnlinie München-Memmingen-Lindau, Schienenführung inkl. Gleiskörper / Regel-Darstellung, Bestand; Strecke mit Oberleitungssystem, vollständig elektrifiziert

220-/ 110 kV-Freileitung, Anlage 58001, mit Schutzstreifen von beidseitig 30 m

Verlauf Grundstücksgrenzen innerhalb Geltungsbereich

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Weiterhin:
Kartengrundlage: Luftbild aus dem Jahr 2022
© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Übersichtslageplan ohne Maßstab
© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
(Topographische Karte - ergänzt mit den bereits angrenzend bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen)

Planvorhaben:
Vorhaben- und Erschließungsplan
zur 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hochterrasse" – **TEILPLAN 2**
ENTWURFSFASSUNG vom 23.04.2026

Projektnr.: 25B02

Plan-Datei: 260423_Ungerhausen_1-Aend._Erw VBPlan_Solarpark Hochterrasse_Planzeichnung-TP2_E-vwx

Verfahrensträger:
Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

Datum: gez. 27.11.2025, erg. 08.01., 14.01., 26.02. & 23.04.2026

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