

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN NR 13  
‘SO FREIFLÄCHEN-PV- ANLAGE NEUSITZ II UND III’**

Gemeinde Neusitz  
Landkreis Ansbach

Stand: 11. Mai 2020

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                       |  |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)                                 |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)  |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057) |
| 1.4 | <b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>  | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523)       |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Bayern (GO)</b>    | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 15.05.2018 (GVBl. S. 260)       |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br><i>§ 9(1)1 BauGB</i>                      | Siehe Eintragung im Lageplan.  |
| 2.1.1 | Sonstiges Sondergebiet<br><i>§ 11 BauNVO</i>                                  | <p>SO = Sondergebiet<br/>mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren ist ein unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br><i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> |  |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl<br><i>§ 16(2)1 und §19 BauNVO</i>                            | <p>Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,7 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).</p> <p>Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p>   |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen<br><i>§ 16(2)4 und §18 BauNVO</i>                      | <p>Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.</p>  |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind außer der Einfriedung die Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen.
- 2.4 Bauzeitenbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit, die von März bis Ende September dauert, durchzuführen.
- Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen.
- 2.5 Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
- 2.6 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Die als planinterne Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu bewirtschaften.
- In der als Sondergebiet gekennzeichneten Fläche ist eine 'Frischwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut einzusäen.
- Pflege: Jährlich erfolgt eine zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern.
1. Mahdtermin ab 15. Juni, das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulreihen) zu entfernen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.
- Im nördlichen Planungsgebiet ist auf einer Breite von 7m eine 3-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung (siehe Anlage 1) nach dem Pflanzschema von Anlage 2 anzulegen (pfg 1). Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Im Bereich der Gasleitung ist eine 12m breite Brachfläche in Anlehnung an die Saatmischung 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland anzusäen ( pfg2). Die Fläche ist alle 3-5 Jahre umzubereiten und neu einzusäen.
- Auf der pfg3- Fläche entlang der südlichen und östlichen Planungsgrenze ist ein Blühstreifen mit regionalem Saatgut anzulegen ( z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienenraum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder 'Bienenweide-Veitshöchheim' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland).
- Pflege: Einmalige Mahd ab September, das Mähgut ist zu entfernen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Der Blühstreifen ist mit 3 Stein- und Totholzhaufen im Umfang von jeweils 2 m<sup>2</sup> anzulegen, dabei sollte jeweils ein Stein- und ein Totholzhaufen im Bereich der Gasleitung (pfg2- Fläche) angelegt werden. Die Strukturelemente sind langfristig zu erhalten.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf der pfg 4 -Fläche eine Feuchtwiese mit regionalem Saatgut anzulegen (z.B. 'Feuchtwiese' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland). Im südwestlichen Bereich ist eine flache Senke durch Oberbodenabtrag (ca. 20cm) anzulegen.

Pflege: Einmalige Mahd ab September, das Mähgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Je Plansymbol ist ein Weidengebüsch nach Anlage 3 anzupflanzen und durch Hussen vor Verbiss zu schützen. Vom dargestellten Standort kann um bis zu 10m abgewichen werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 20 m unterbrochen werden.

Der Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig.

Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.

## 2.7 Externe Ausgleichsflächen

§ 1a (3) BauGB

Durch die Überplanung der Ackerfläche gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Blüh- oder Brachfläche im Umfang von 6.000 m<sup>2</sup> auszugleichen:

- Die Ackerfläche auf dem Flurstück 2836, Gemarkung Rothenburg o.d. T., wird in eine Blüh- oder Brachfläche umgewandelt und entsprechend der folgenden Maßgaben gepflegt:

### A: Blühfläche

Ansaat mit autochthonem oder regionalem Saatgut z.B. 'Lebensraum!' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland.

Pflege: Die Hälfte der Fläche wird in zweijährigem Turnus neu eingesät, so dass immer ein- sowie ein zweijähriger Bestand vorhanden ist.

### B: Brachfläche

Selbstbegründende Ackerbrache

Pflege: alle 3-5 Jahre umbrechen, ansonsten keine Bewirtschaftung

### C: Wechselbrache

Pflege: jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche umgebrochen, aber nicht bestellt. Hierdurch wird ein Wechsel zwischen einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestanden Fläche erreicht.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden ist unzulässig.

## 2.8 Zeitliche Befristung

§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung zurückzuführen.

## 2.9 Beleuchtung

Die Beleuchtung ist mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

Wird die Photovoltaikanlage während der Bauphase, Instandsetzung/Betrieb oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet, müssen die Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht geblendet werden kann.

## 2.10 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum rückstandslosen Rückbau der Anlage.

Für den Bereich der 40m Bauverbotszone wird eine eingeschränkte Rückbauverpflichtung festgesetzt. Die Anlagenteile innerhalb der 40m Bauverbotszone sind nach 20 Jahren zurückzubauen, falls die Straßenbauverwaltung Ausbauabsichten oder künftige Belange geltend macht. Ansonsten tritt diese eingeschränkte Rückbauverpflichtung nicht in Kraft.

#### 3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

#### 3.3 Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebietes sind Bodendenkmäler verzeichnet, es handelt sich hierbei um Zeugnisse von Siedlungen des Neolithikums. Um Zerstörungen der kulturhistorisch relevanten Elemente zu verhindern, wurde vorab eine Grabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Folgende Auflagen sind zu beachten:

- Festgestellte Bodendenkmäler sind sachgemäß auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Art und Umfang der qualifizierten Ausgrabung richten sich nach der denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung. Vom Bauvorhaben nicht berührte Bodendenkmäler sind zu erhalten und konservatorisch zu überdecken. Die Arbeiten sind von einer archäologisch im Fachbereich der Vor- und Frühgeschichte qualifizierten Fachfirma durchzuführen.
- Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.
- Der Name und die Adresse der beauftragten Fachfirma und der Name und die Adresse der qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sowie der Beginn der Maßnahme sind mindestens 1 Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD Nürnberg mitzuteilen.
- Das Ende der denkmalfachlichen Maßnahmen ist der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen. Ein Vordruck ist beigelegt.
- Der Grabungsbericht, die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Auflagen erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 4 Arbeitswochen nach Beendigung der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort im Original vollständig dem BLfD auszuhändigen.
- Die bauseitigen Erdarbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die Freigabe (mündlich oder schriftlich) durch die Untere Denkmalschutzbehörde hierfür erfolgt ist.
- Weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

- 3.4 Werbeanlagen** Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
- 3.5 Landwirtschaft** Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.  
Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.
- 3.6 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.  
Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.7 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Nr.13 `Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Neusitz II und III` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Gemeinde Neusitz, den

---

1. Bürgermeister Manuel Döhler

**Anlage1: Pflanzgebot Hecke (pfg1)**

<b><u>Bäume</u></b>	<b><u>Landschaftssträucher</u></b>	<b><u>Obstgehölze</u></b>	
Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	<b>Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)</b>	<b>Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)</b>
Sorbus aucuparia Vogelbeere	Corylus avellana Hasel	Kaiser Alexander Feuchtwanger Winterbirne	Baumanns Renette Berlepsch Schöner vonr Boskoop Gewürzluiken Gravensteiner Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Schöner von Nordhausen
	Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne Gute Graue	Rote Sternrenette Wettringer Taubenapfel
	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	<b>Pflaumen</b>	<b>Wildobst</b>
	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Fränkische Hauszwetsche Wangenheimer Frühzwetschge	Holunder, Sambucus nigra Eberesche, Sorbus aucuparia Kornelkirsche, Cornus mas Wildapfel, Malus sylvestris Wildbirne, Pyrus pyras-ter
	Prunus spinosa Schlehe	<b>Kirsche</b>	
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Haumüllers Mitteldicke Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche	
	Sambucus racemosa Trauben-Holunder		
	Salix caprea Salweide		



**Anlage 2: Pflanzschema für Gehölzgruppen (pfg1)**

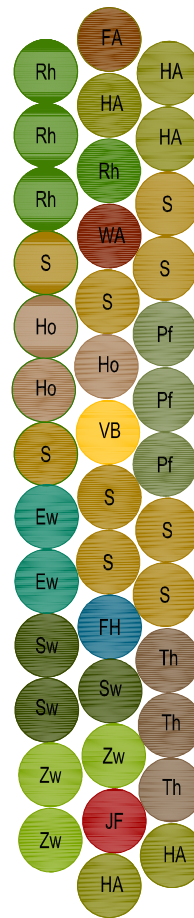
Pflanzbedarf für eine 3-reihige Hecke: 40 Pflanzen / 100m<sup>2</sup>

Pflanzqualität: 60/100cm (70%) und 100/150cm (30%)

Reihenabstand: 1,5m, Abstand in der Reihe: 1,5m

- 1 FA Feldahorn
- 1 FH Fränkische Hauszweitschge
- 1 JF Jakob Fischer (Apfel)
- 1 VB Vogelbeere
- 1 WA Wildapfel

- 2 Ew Eingriffliger Weißdorn
- 5 Ha Hasel
- 3 Ho Holunder
- 4 Pf Pfaffenhütchen
- 4 Rh Roter Hartriegel
- 3 Sw Salweide
- 9 S Schlehe
- 3 Th Traubenholunder
- 3 Zw Zweigriffliger Weißdorn



**Anlage 3: Pflanzgebot Ufergebüsch**

Fünf Pflanzen pro Gebüschgruppe, Pflanzqualität: 60/100cm

- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| Salix cinerea   | Grauweide   |
| Salix purpurea  | Purpurweide |
| Salix triandra  | Mandelweide |
| Salix viminalis | Korbweide   |