

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**ZUM
VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN NR. 17**

**‘ SOLARPARK GREENOVATIVE –
AN DER AUTOBAHNMEISTEREI ’**

Gemeinde Neusitz
Landkreis Ansbach

Stand: 15. August 2022

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)
zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung (BayBO) | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Bayern (GO) | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
zuletzt geändert am 09.03.2021 (GVBl. S. 74) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB</i> | Siehe Eintragung im Lageplan. |
| 2.1.1 | Sonstiges Sondergebiet
<i>§ 11 BauNVO</i> | SO = Sondergebiet
mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie

Zulässig sind freistehende Solarmodule ohne Stein- oder Betonfundamente. Zulässig sind die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässig (diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen). |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
<i>§ 16(2)1 und § 19 BauNVO</i> | 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 0,5 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).

Die Grundfläche der Modultische (senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt. |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen
<i>§ 16(2)4 und § 18 BauNVO</i> | Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Geländehöhe unter dem Modultisch festgesetzt. Ein Mindestabstand von 0,8m zwischen Bodenoberfläche und Modultisch-Unterkante ist einzuhalten.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. |

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 Baufeldbeschränkung
§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebiets (und auf direkt angrenzenden Ackerflächen) erfolgen.

2.5 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.

Im Schutzbereich der Stromleitungen (pfg1) ist ein Blühstreifen mit regionalem Saatgut anzulegen (z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienen-saum' 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.

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 umzubrechen und neu einzusäen.

In der pfg3- Fläche entlang der Autobahn und an der Autobahnmeisterei 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.

1. Mahdtermin ab 15. Juni, das Mähgut ist zu entfernen.

Innerhalb der pfg3- Fläche entlang der Autobahn sind 2 Stein- und Totholzhaufen im Umfang von jeweils 2 m² anzulegen.

Die Strukturelemente sind langfristig zu erhalten.

Zur Einbindung der Anlage in die Landschaft ist randlich in der pfg4-Fläche eine 3-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung (siehe Anlage 1) nach dem Pflanzschema von Anlage 2 anzulegen. Die Hecke kann alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist im Plangebiet untersagt.

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.

2.6 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.

2.7 Beleuchtung

Zum Schutz von Flora und Fauna sind jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig.

Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.

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.

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 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.
- 3.4 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.
- 3.5 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.6 Brand- und Katastrophenschutz** Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Nr.17 `Solarpark Greenovative – an der Autobahnmeisterei´ 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 (pfg4)

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

Anlage 2: Pflanzschema für Hecke (pfg4)

Pflanzbedarf für eine 3- reihige Hecke: 40 Pflanzen / 100m²

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 Eingrifflicher 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 Zweigrifflicher Weißdorn

