

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM  
VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN NR 17**

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

Gemeinde Neusitz  
Landkreis Ansbach

Stand: 16. Januar 2023

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                       |  |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)<br>zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)<br>zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)                    |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b> | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)<br>zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)                |
| 1.4 | <b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>  | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)<br>zuletzt geändert am 08.11.2022 (GVBl. S. 650)                        |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Bayern (GO)</b>    | In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)<br>zuletzt geändert am 22.07.2022 (GVBl. S. 374)                        |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB                      | Siehe Eintragung im Lageplan.  |
| 2.1.1 | Sonstiges Sondergebiet<br>§ 11 BauNVO                                  | SO = Sondergebiet<br>mit Zweckbestimmung: Erzeugung elektrischer Energie<br><br>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   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |  |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 und §19 BauNVO                            | Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.<br>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).<br><br>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<br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO                      | 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.<br><br>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 Anbaurechtliche Belange entlang der BAB 7**  
 § 9 FStrG
- 2.5.1 Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone**  
 § 9 Abs. 1 FStrG und  
 § 9 Abs. 2 FStrG  
 Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Eine mögliche Unterschreitung der 40-Meter-Grenze bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall gemäß § 9 Abs. 8 FStrG).  
 Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.  
 Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- 2.5.2 Werbeanlagen**  
 § 33 StVO und § 9 Abs. 6 FStrG  
 Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB A 7 in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- 2.5.3 Blendung**  
 Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB A 7 ausgeschlossen wird.
- 2.5.4 Verkehrssicherheit**  
 § 11 Abs. 2 FStrG  
 Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
- 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.

Im Schutzbereich der Stromleitungen (pfg 1) 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 des Gasleitung-Schutzstreifens ist eine 12m breite Brachfläche in Anlehnung an die Saatmischung 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland anzusäen (pfg 2). Die Fläche ist alle 3-5 Jahre umzubrechen und neu einzusäen.

In der pfg 3- Fläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze 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 pfg 3- Fläche entlang der Autobahn sind 2 Stein- und Totholzhaufen im Umfang von jeweils 2 m<sup>2</sup> anzulegen.

Die Strukturelemente sind langfristig zu erhalten.

Zur Einbindung der Anlage in die Landschaft ist in der pfg 4- 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.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine einzeilige Strauchreihe (pfg 5) mit standortgerechten heimischen Sträuchern (siehe Anlage 1) im Abstand von 4 m zur Flurstücksgrenze anzulegen.

Im Bewuchsbeschränkungsbereich von 28 m ab Leitungsachse der 110-kV-Leitung und 20 m ab Leitungsachse der 20-kV-Leitung darf der Heckenstreifen (pfg 4) und die Strauchreihe (pfg 5) eine Höhe von 4 m gemäß DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 nicht überschreiten.

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.

**2.7 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.

**2.8 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.

**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).

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

**3.3 Denkmalpflege**

Archäologische Bodenbefunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 3.4 Altlasten**  
§ 2 Abs. 4 und Abs. 5 BBodSchG  
Bei Aushubarbeiten festgestellte optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt) zu melden (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 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 Grundwasser**  
Im Falle eines Anschnittes von Grund- oder Schichtenwasser bei der Erschließung ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 3.7 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.
- 3.8 Brand- und Katastrophenschutz**  
Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
- 3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG**  
Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.10 Planunterlagen**  
Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK), durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 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)**

<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
	Crataegus laevigata Zweigriffliiger Weißdorn	Gellerts Butterbirne Gute Graue	Gewürzluiken Gravensteiner Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Schöner von Nordhausen
	Crataegus monogyna EingriffliigerWeißdorn	<b>Pflaumen</b>	Rote Sternrenette Wettringer Taubenapfel
	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Fränkische Hauszwetsche Wangenheimer Frühzwetschge	<b>Wildobst</b>
	Prunus spinosa Schlehe	<b>Kirsche</b>	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 / 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 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 Zweigriffliger Weißdorn

