A. PLANTEIL

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(SO) "Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Nutzungsschablone:

GR	Höhe
6,93 ha	max. 3,50 m

Grundfläche	maximale Höhe

3. Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

geplante Straßenverkehrsfläche

geplante Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

geplante private Grünfläche

Lesesteinhaufen / Totholz

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Sträucher

8. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

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

A1 Ausgleichsfläche

CEF 1 CEF-Fläche

9. Hinweise

geplante Zaunanlage

bestehende Grundstücksgrenzen

584 Gemarkung - Flurstücksnummer

3,00 Maßangabe in Metern

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- 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 09. März 2021 (GVBl. S. 74),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet "Grünstromkraftwerk Wernsbach"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 919 (Teilfläche), Gmkg. Wernsbach
- im Nordosten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 928, Gmkg. Wernsbach
- im Südosten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1038 (Teilfläche), Gmkg. Wernsbach
- im Südwesten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 925, Gmkg. Wernsbach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 926, Gmkg. Wernsbach, Gemeinde Neuendettelsau.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Grünstromkraftwerk Wernsbach" mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 28.03.2022 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahme, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Grünstromkraftwerk Wernsbach" wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Neuendettelsau, 20.07.2022

.....
Christoph Schmoll, Erster Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage".

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 6,93 ha. Diese darf nicht überschritten werden.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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

4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

4.2 Für die Flächen auf denen Trafostationen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis zu 1,50 m zulässig.

4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

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

5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.

5.2 Die Einfriedungen dürfen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.3 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) zu verwenden, auszubringen ist die Hälfte der Aufwandsmenge.
Die Wiesenfläche unter und zwischen den Modulreihen ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 15. Juli durchzuführen, die 2. Mahd in der 2. Septemberhälfte. Die Randbereiche sind abwechselnd jeweils zur Hälfte nur einmal jährlich zu mähen, eine Hälfte beim 1. Mahdtermin, die andere Hälfte beim 2. Mahdtermin. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Saugmähern sind nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen; hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung und Strauchsymbol mit einer Breite von ca. 3,0 m zweireihige Strauchhecken anzulegen. Der Reihenabstand für die Pflanzreihen beträgt ca. 0,8 m, als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,5 m einzuhalten; zu pflanzen ist versetzt „auf Lücke". Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste.

Artenliste A	
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Die Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen") erfolgen, als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittsweisen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

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

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Herstellung einer Ackerblühbrache durch Ansaat mit regionalem Saatgut
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1303 (Teilfläche), Gmkg. Wernsbach, Gemeinde Neuendettelsau
Größe: ca. 7.000 m²

1.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1. Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme M1
Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF 1 Zielarten Feldlerche und Wiesenschafstelze
Anlage von je drei Ersatzhabitaten für den Verlust von je drei Brutrevieren der Feldlerche und der Wiesenschafstelze:
Herstellung einer Ackerblühbrache durch Ansaat mit regionalem Saatgut

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1303 (Teilfläche), Gmkg. Wernsbach, Gemeinde Neuendettelsau
Größe: ca. 9.000 m²

Funktionskontrolle der CEF-Fläche vor Baubeginn der Photovoltaikanlage und in zeitlichen Abständen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Brandschutz

Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurgerkante zu verlegen.

2. Denkmalpflege

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.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

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

4. Landwirtschaft

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

5. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" in der Fassung vom 28.06.2021 hat in der Zeit vom 29.07.2021 bis einschließlich 10.09.2021 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" in der Fassung vom 28.06.2021 hat in der Zeit vom 29.07.2021 bis einschließlich 10.09.2021 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" in der Fassung vom 13.12.2021 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 28.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.12.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.03.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, den 20.04.2022

.....
Christoph Schmoll, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Neuendettelsau, den 04.07.2022

.....
Christoph Schmoll, Erster Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Grünstromkraftwerk Wernsbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am 20.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Neuendettelsau 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.

Neuendettelsau, den 20.07.2022

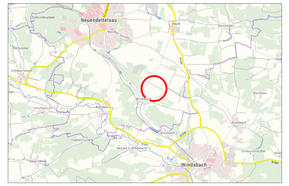
.....
Christoph Schmoll, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Neuendettelsau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet

"Grünstromkraftwerk Wernsbach"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht



ohne Maßstab

Fassung vom 28.03.2022
(Satzungsbeschluss)

		Datum	Name
erstellt	12/2021	Drill	
geä.	12/2021	Eckert	
geprüft	12/2021	Hartfelder	

Vorhabenträger: **Bürgersolar Neuendettelsau GmbH & Co. KG**
Wernsbach 21 a
91564 Neuendettelsau

Landkreis: **Ansbach**

Gemeinde Neuendettelsau, den 20.04.2022

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/9091-0 Fax: 09852/9091-8
91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str.6
Tel.: 09841/6686-0 Fax: 09841/6686-8