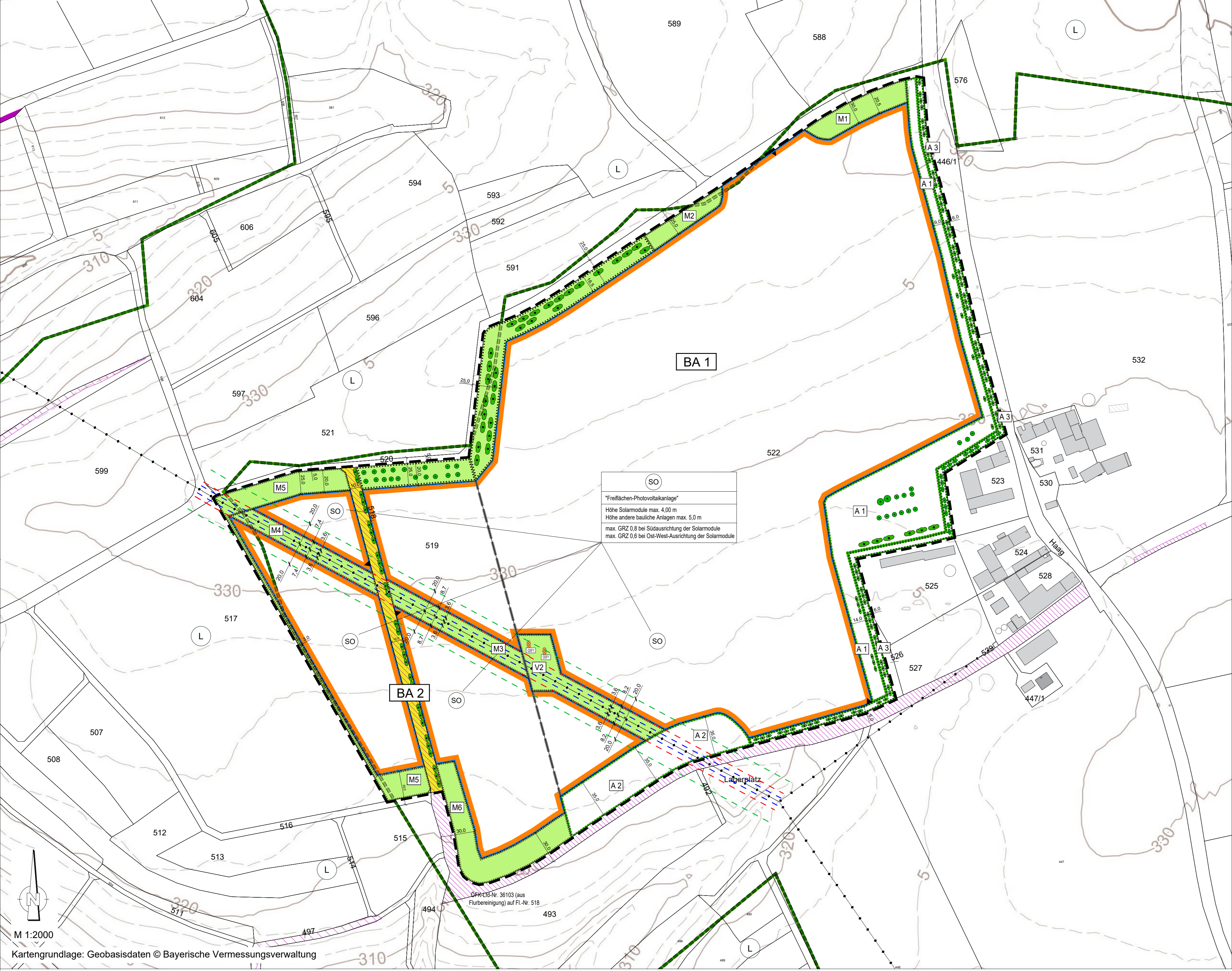


I. PLANTEIL



II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Table with 2 columns: SO (Sondergebiet) and SO (Freiflächen-Photovoltaikanlage) with technical specifications like height and orientation.

2. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

mögliche Zufahrt

bestehender öffentlicher Weg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Baubauabschnittsgrenze

Baubauabschnitt

BA 1

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE UND ÜBERNAHMEN

1. Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Maßangabe in Metern
Hohenlinie

2. Hauptversorgungsleitungen

- 20 kV-Freileitung
Wartungstreifen, von jeglicher Bebauung freizuhalten
Baubeschränkungsbereich
Bewuchsbeschränkungsbereich

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet

ÖFK-Fläche (aus Flurbereinigung)

PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Gutenstetten erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) ...

folgende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Solarpark Haag" als Satzung. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus I. Planteil, II. Zeichnerischer Festsetzungen, III. Zeichnerische Hinweise und Übernahmen, IV. Textliche Festsetzungen, V. Gestalterische Festsetzungen, VI. Nachrichtliche Übernahmen und VII. Hinweise.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: bei einer Südausrichtung der Solarmodule ist eine GRZ von 0,8 zulässig, bei einer Ost-/West-Ausrichtung der Solarmodule ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule ist auf 4,0 m begrenzt, für andere bauliche Anlagen wie Trafostationen, Speichereinrichtungen, etc. ist die maximal zulässige Höhe auf 5,0 m begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Die Fläche im Sondergebiet ist als extensive Wiesenfläche anzusehen; für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 30 % zu verwenden.

4.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (= Maßnahmenflächen M1-M6) ist eine Ansaat mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 30 % vorzunehmen.

4.3 Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Strauchsymbol sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- Artenliste Sträucher: Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn, Eucrymum europaeum, Pfaffenblütchen, Fraxinus alnus, Faulbaum, Ligustrum vulgare, Liguster, Loniceria xylosteum, Heckenkirsche, Prunus spinosa, Schilke, Rosa canina, Hundrose, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Sambucus racemosa, Roter Holunder, Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. einem Drittel der Heckenlänge.

4.4 Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Baumymbolen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4.5 Ausgleichsfläche A 1: ca. 12.541 qm (Teilfläche von Fl.-Nr. 522, Gmkg. und Gemeinde Gutenstetten) Die auf der Ausgleichsfläche A 1 vorhandenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4.6 Ausgleichsfläche A 2: ca. 6.067 qm (Teilfläche von Fl.-Nr. 522, Gmkg. und Gemeinde Gutenstetten) Die auf der Ausgleichsfläche A 2 vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4.7 Ausgleichsfläche A 3: ca. 4.755 qm (Teilfläche von Fl.-Nr. 522, Gmkg. und Gemeinde Gutenstetten) Die auf der Ausgleichsfläche A 3 vorhandene Strauchhecke ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4.8 Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland stammen; soll ersatzweise Saatgut aus einer benachbarten Ursprungsregion verwendet werden, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.

4.9 Die Ansaat und die Nachpflanzungen sind bei geeigneter Witterung spätestens im Folgejahr nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage umzusetzen.

4.10 Auf der gesamten Anlagenfläche (Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung) ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln verboten.

4.11 Während der Bauphase ist der Gehölzbestand auf den Grünflächen und Ausgleichsflächen im Plangebiet durch Bauzäune zu schützen.

4.12 Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zugeführt und flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert.

4.13 Zur Reinigung der Solarmodule dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

4.14 Die Zufahrten sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen, z. B. mit Schotter oder wassergebundener Decke, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Vermeidungsmaßnahme V1 Abbau der alten PV-Anlage und der Trafostationen und Errichtung der neuen PV-Anlage außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. vorzugsweise im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar;

5.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 1 Zielart Zaunedicke Anlage von zwei in den Boden eingelassenen Gesteins- und Asthaufen aus autochthonem Material im Bereich der Freiflächenfläche der Vermeidungsmaßnahme M2 zur Erhöhung der Versteckoptionen und Möglichkeiten zur Thermoregulierung.

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen

1.1 Eine Einfriedung der PV-Anlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,50 m (incl. Übersteigenschutz) über Geländeoberkante zulässig.

1.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeoberkante liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen.

1.3 Die Einfriedungen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten; abweichend davon darf die Einfriedung über den Baubeschränkungsbereich und den Wartungstreifen unter der 20 kV-Freileitung geführt werden.

1.4 Bei Wolfsvorkommen ist bei der Einzäunung des Sondergebietes auf einen sachgemäßen wolfsabweisenden Grundschutz zu achten.

2. Geländeveränderungen

2.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind.

2.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

3. Beleuchtung

3.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

4. Gestaltung von Gebäuden

4.1 Die Fassaden von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen sind in gedeckten Farben zu halten.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalpflege

1.1 Archologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Wasserversirtschaft

2.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert.

2.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

2.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

3. Bodenschutz

3.1 Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

4. Grenzabstand von Pflanzen

4.1 Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten.

5. 20 kV-Freileitung

5.1 Entlang der 1. Änderung des VBP in der Fassung vom ... 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis einschließlich ... 2026 im Internet veröffentlicht.

5.2 Innerhalb des Bewuchsbeschränkungsbereiches von beidseits je 20 m ab Leitungssache dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,0 m gepflanzt werden.

5.3 Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist vom Vorhabenträger eine Regelung mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

5.4 Beeinträchtigungen wie Schattenwurf, Erstfall, o. ä., die von der 20 kV-Freileitung ausgehen und sich negativ auf die Freiflächenphotovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadensersatzansprüche.

VII. HINWEISE

1. Brandschutz

1.1 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurbereikante zu verlegen.

2. Landwirtschaft

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Gutenstetten hat in der Sitzung vom 30.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des VBP in der Fassung vom ... 2026 hat in der Zeit vom ... 2026 bis einschließlich ... 2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des VBP in der Fassung vom ... 2026 hat in der Zeit vom ... 2026 bis einschließlich ... 2026 stattgefunden.

4. Zum Entwurf der 1. Änderung des VBP in der Fassung vom ... 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis einschließlich ... 2026 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des VBP in der Fassung vom ... 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis einschließlich ... 2026 im Internet veröffentlicht.

6. Die Gemeinde Gutenstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... 2026 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ in der Fassung vom ... 2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gutenstetten, den ...

Erster Bürgermeister (Siegel)

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Gutenstetten, den ...

Gerhard Eichner, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ wurde am ... 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.1 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurbereikante zu verlegen.

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

Gutenstetten, den ...

Erster Bürgermeister (Siegel)

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Gutenstetten, den ...

Gerhard Eichner, Erster Bürgermeister (Siegel)

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ wurde am ... 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.1 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurbereikante zu verlegen.

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

Gutenstetten, den ...

Gerhard Eichner, Erster Bürgermeister (Siegel)

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ wurde am ... 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.1 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurbereikante zu verlegen.

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

Gutenstetten, den ...

Gerhard Eichner, Erster Bürgermeister (Siegel)

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Haag“ wurde am ... 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.1 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurbereikante zu verlegen.

Gutenstetten, den ...

Gerhard Eichner, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Gutenstetten 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Haag“ mit Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 14.01.2026 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

Standort: Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim

Gutenstetten, den ... 2026

Umschrift: Siegel

19436 Bad Windsheim, Eichenhorst 1 Tel.: 09461/93993-0 Fax: 09461/93993-8 93505 Feuchtangere, Aischbacher Straße 20 Tel.: 09462/93191 Fax: 09462/93191-10 E-Mail: info@haertfelder.de

Haertfelder Ingenieurtechnologien GmbH

19436 Bad Windsheim, Eichenhorst 1 Tel.: 09461/93993-0 Fax: 09461/93993-8 93505 Feuchtangere, Aischbacher Straße 20 Tel.: 09462/93191 Fax: 09462/93191-10 E-Mail: info@haertfelder.de

Haertfelder Ingenieurtechnologien GmbH

19436 Bad Windsheim, Eichenhorst 1 Tel.: 09461/93993-0 Fax: 09461/93993-8 93505 Feuchtangere, Aischbacher Straße 20 Tel.: 09462/93191 Fax: 09462/93191-10 E-Mail: info@haertfelder.de

Haertfelder Ingenieurtechnologien GmbH

19436 Bad Windsheim, Eichenhorst 1 Tel.: 09461/93993-0 Fax: 09461/93993-8 93505 Feuchtangere, Aischbacher Straße 20 Tel.: 09462/93191 Fax: 09462/93191-10 E-Mail: info@haertfelder.de

Haertfelder Ingenieurtechnologien GmbH