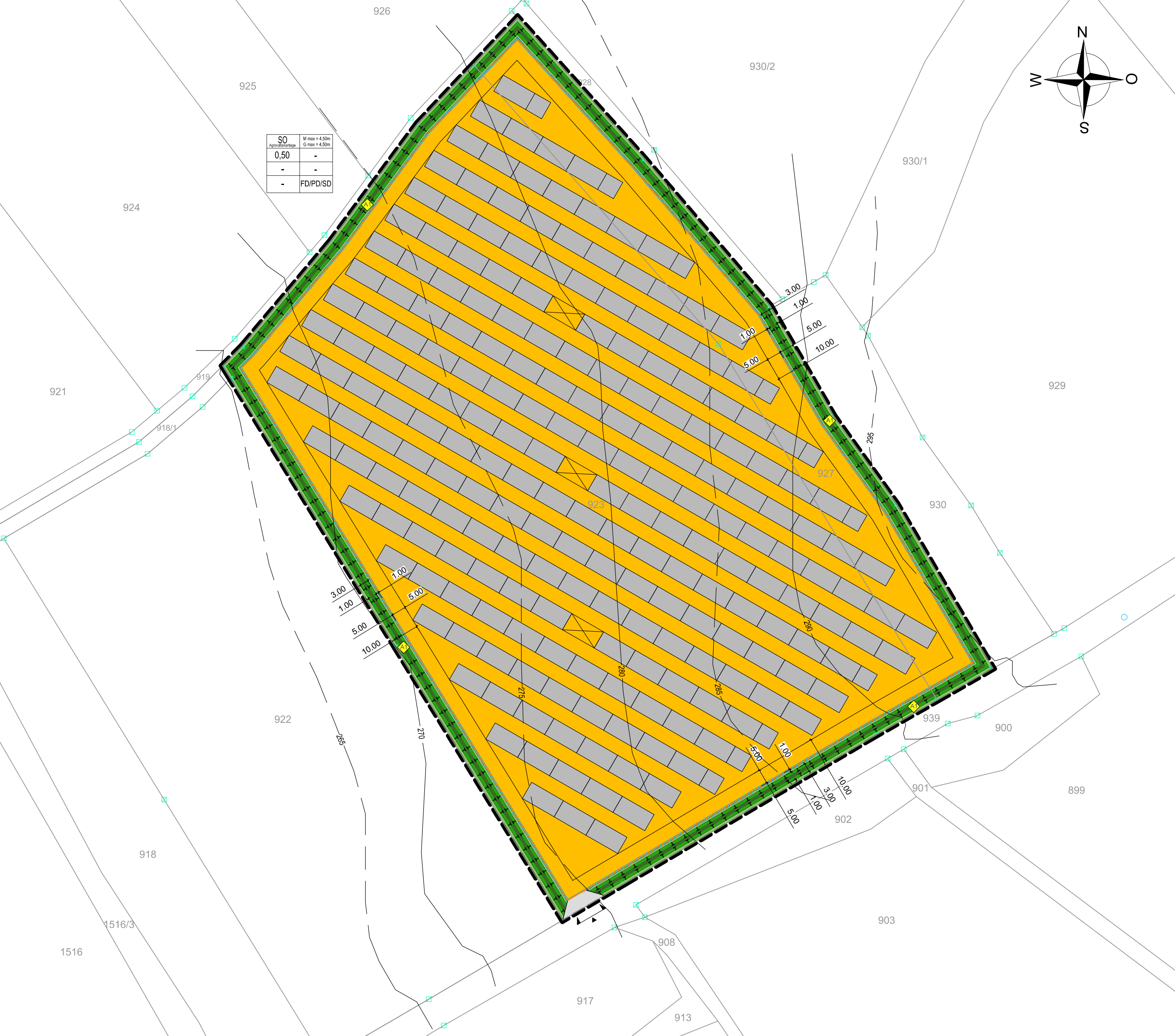


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan "Agrovoltaikanlage an der Heg" Gemarkung Schottenstein

## Planteil - A



Copyright Alkisdaten; Stand 03.02.2026  
Kartengrundlage

## ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Agrovoltaik

M max. Maximale Gesamthöhe der Solarmodule

G max. Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude

FD/PD/SD Flachdach oder Pultdach oder Satteldach (ggf. Kl-Stall)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen zur Entwicklung von Extensivgrünland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen), 3-reihige Heckenpflanzung

Nachrichtliche Übernahmen

grenzpunkt genau

Stein, Grenzstein

Katasterfestpunkt

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenlinie mit Höhenangabe

geplanter Zaun

geplante Modulreihen

geplante Nebengebäude/-anlagen zur Erzeugung, Speicherung Nutzung und Veredelung (1- Wasserstoff Batterie)

geplante Einfahrten / Tore

geplante Zufahrten

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung

Gebäudehöhe

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Baumassenzahl BMZ

Bauweise

max. Zahl der Wohn-, je Gb.

Dachform und Dachneigung

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Itzgrund erlässt gemäß

- des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bek. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

den vorstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Agrovoltaikanlage an der Heg“ als **SATZUNG**.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich aus der Planzeichnung vom \_\_\_\_\_

## § 2 Bestandteil der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textlichen Festsetzungen
- Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- kombinierter Umweltbericht

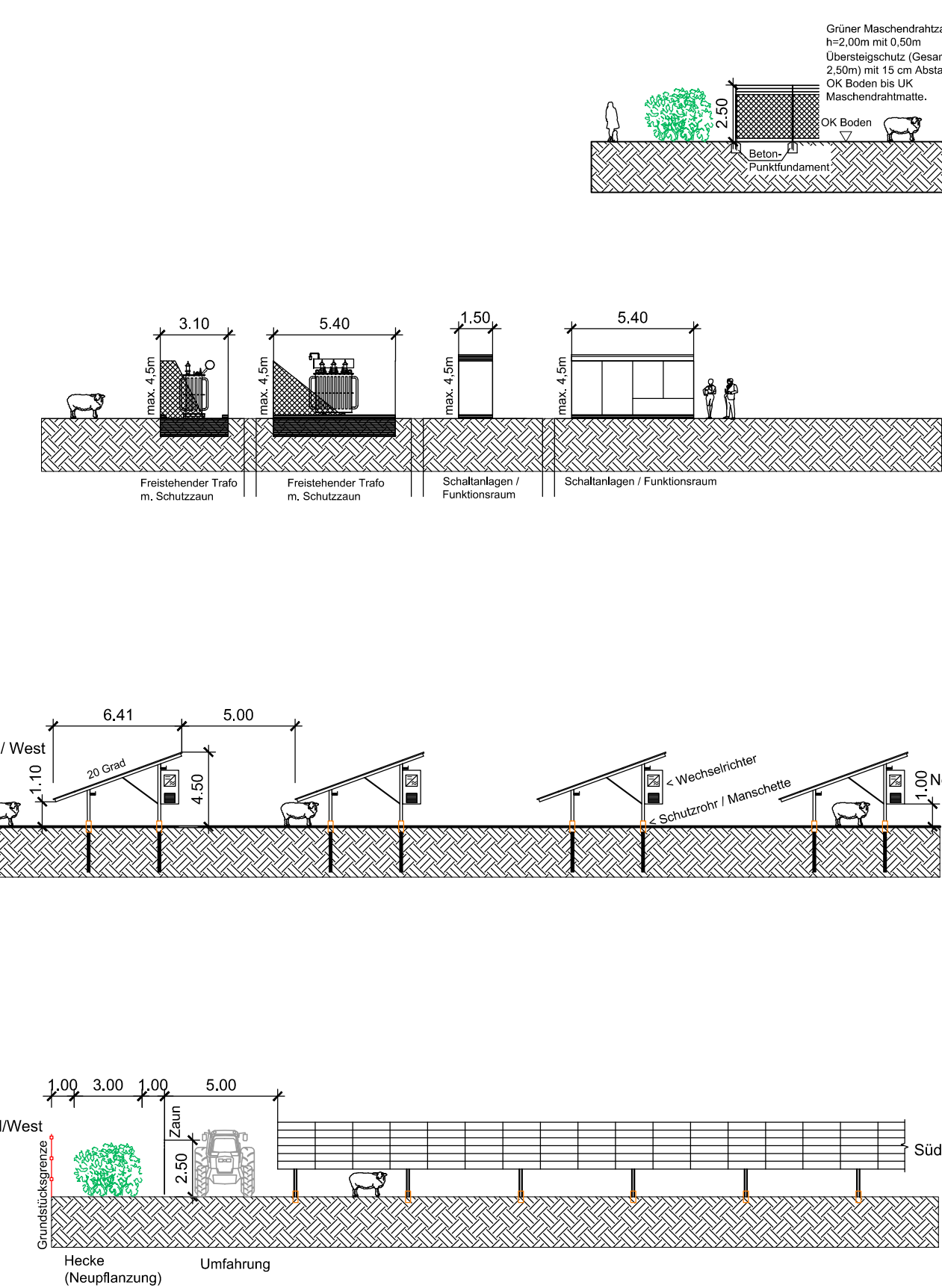
## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Itzgrund, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## SCHEMATISCHE DARSTELLUNG EINER MÖGLICHEN AUSFÜHRUNG DER MODULREIHEN, ZAUNANLAGE UND TECHN. ANLAGEN



## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet unter <https://www.itzgrund.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanung.html> zugänglich gemacht.
  - Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Itzgrund, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Itzgrund, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Itzgrund, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

## Textteil - B

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 11 bis 23 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Agrovoltaik" der kombinierten Nutzung für Landwirtschaft, Erzeugung Erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und deren Nutzung, Speicherung oder Veredelung festgesetzt.

Zulässig sind damit: Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (z.B. Beweidung, Fruchtanbau, ...), Errichtung von Photovoltaikfeldanlagen und Nebenanlagen/-gebäuden für Bewirtschaftung, Betrieb, sowie Speicherung, Nutzung oder Veredelung des erzeugten Stroms.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

#### B) Bauweise

Die zulässige Modulhöhe wird auf eine Höhe von max. 3,50 m festgelegt. Die maximale zulässige Höhe der Module inklusive Module, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.

Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, darf 4,50 m nicht überschreiten. (z.B. Wechselrichtergebäude)

Für Nebenanlagen (z.B. Wechselrichtergebäude, Trafo, Stromveredelung, Wege) sind Grundflächen von 1000 m<sup>2</sup> zulässig.

Eingrammte Stützen sind mit einer einer Beschichtung aus Magnesium- oder einem Material mit vergleichbaren Eigenschaften - zu versehen, um Auswaschungen in den Boden zu reduzieren. In einem Zeitraum von bis zu 2 Jahren vor Baubeginn ist der pH-Wert des Bodens zu bestimmen, bei Bedarf bis Baubeginn auf einen Wert zwischen 6-7 zu bringen und entsprechend zu dokumentieren.

Bei freistehenden Transformatoren sind Trocken- oder esterbefüllte Otransformatoren aus Gründen des Wasserschutzes vorzuziehen.

Je nach Art und Umfang einer geplanten Power-to-X Anlage sowie der Lagerung derer Erzeugnisse (z.B. Wasserstoff) können zusätzliche Genehmigungen erforderlich sein. Daher sind vor deren Errichtung die entsprechenden Unterlagen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Coburg schriftlich vorzulegen und gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Im Besonderen wird auf die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) verwiesen.

Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind analog zum derzeitigen Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes derart zu errichten, zu betreiben und zu warten, dass von ihnen ausgehende Emissionen die gebotenen Lärmschutzhöchstgrenzen nach DIN 18005 in angrenzenden Wohn- und Mischgebieten während des Betriebs um min. 10 dB unterschreiten.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen sind die Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwendung von Bodenmaterial), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) einzuhalten.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Die verwendeten Baustoffe dürfen keine auslaugbaren oder abwemmbareren wassergefährdende Stoffe enthalten.

Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes - sowohl unverweidbar - dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen; eine Verwendung von Recyclingbaustoffe ist nicht zulässig.

Für die Montage und Befestigung (Rammpfähle und Konstruktions-elemente) der Module ist eine korrosionsfeste Oberflächenbeschichtung (z.B. Magnesium) zu verwenden.

Der Rückbau der Anlage ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

#### C) Einfriedung

Die Zaunhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt. Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ohne Sockel herzustellen.

Eingefriedet werden darf nur die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule (Baufeld) und der daran angrenzender Randbereich (Nebenanlage und private Grünflächen).

Verwendung eines grünen oder anthraziten Zaunes. Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dieser um grüne Sichtschutzmatten ergänzt werden.

Am Tor ist ein Schlüssel safe für die Feuerwehr, sowie ein Hinweis auf Namen des Anlagenbetreibers, ein Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusetzen.

#### D) Festsetzungen Zur Grünordnung nach § 1 (6), § 9 (4) BauGB i.V.m. § 7 BNatSchG

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Pflanzauswahl, Pflanzdichte und Qualität

Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem. § 9 (1a) BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3.2 zusammenzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Entwicklung zur mäßig extensiven, artenreichen Weide: Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie zwischen den Modulen und dem Zaun, sind mit gebiets eigenem Saatgut oder lokalem Mähgut einzusäen und mäßig extensiv zu beweidet. Sollte eine Beweidung zeitweise nicht möglich sein, kann die Beweidung temporär durch eine 2 malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähgutes ersetzt werden.

Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A1): Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit beidseitigen Gras- und Krautsäulen. Die Gehölzpflanzung erfolgt auf 80% der Fläche, 3-reihig, Breite max. 3,00m. Abstand zum Zaun beträgt 1,0 m. Pflanzreihenabstand 1,50m, Pflanzanstand in der Reihe 1,0m. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, 30-40 cm, 3 Reihen

Pflanzenauswahl heimisch und standortgerecht

Acor campestris Feldahorn  
Corylus avellana Haselnuss  
Cornus sanguinea Harttriegel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Euzonymus europaeus Pfaffenhäuten  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Hundrose  
Rhamnus cathartica Pflüger-Kreuzdorn

Die Kraut- und Wiesensäume sind ebenfalls mit autochthonem Saatgut einzusäen und 2 malig im Jahr zu mähen. Alternativ ist in diesem Bereich mulchen oder Beweidung gestattet.

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen über 15 % bis zur Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde ist eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe zu erfolgen.

Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Spritzmitteln sowie Modultreibungsmiteln mit wassergefahrenen und chemischen Stoffen ist auf den Flächen vollständig verboten.

In den Einheitsbereichen und sonstigen Zugänge (z.B. Weideintritte) kann die Heckenpflanzung unterbrochen und entsprechend notwendige Zugänglichkeiten errichtet werden.

In den Bereichen von Wegekreuzungen, sonstigen Zugänge (z.B. Weideintritte) sowie in den Ein- und Ausfahrtsbereichen der Anlage sind bei der Heckenpflanzung Sichtdreiecke zu berücksichtigen und entsprechend im Winkel von 45° keine Hecken zu pflanzen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau der "Photovoltaikanlage" ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.

Für die Errichtung der Photovoltaikanlage sind blendarme Module zu verwenden. Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis verwendet werden, d.h. es sind keine Module zu verwenden, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen.

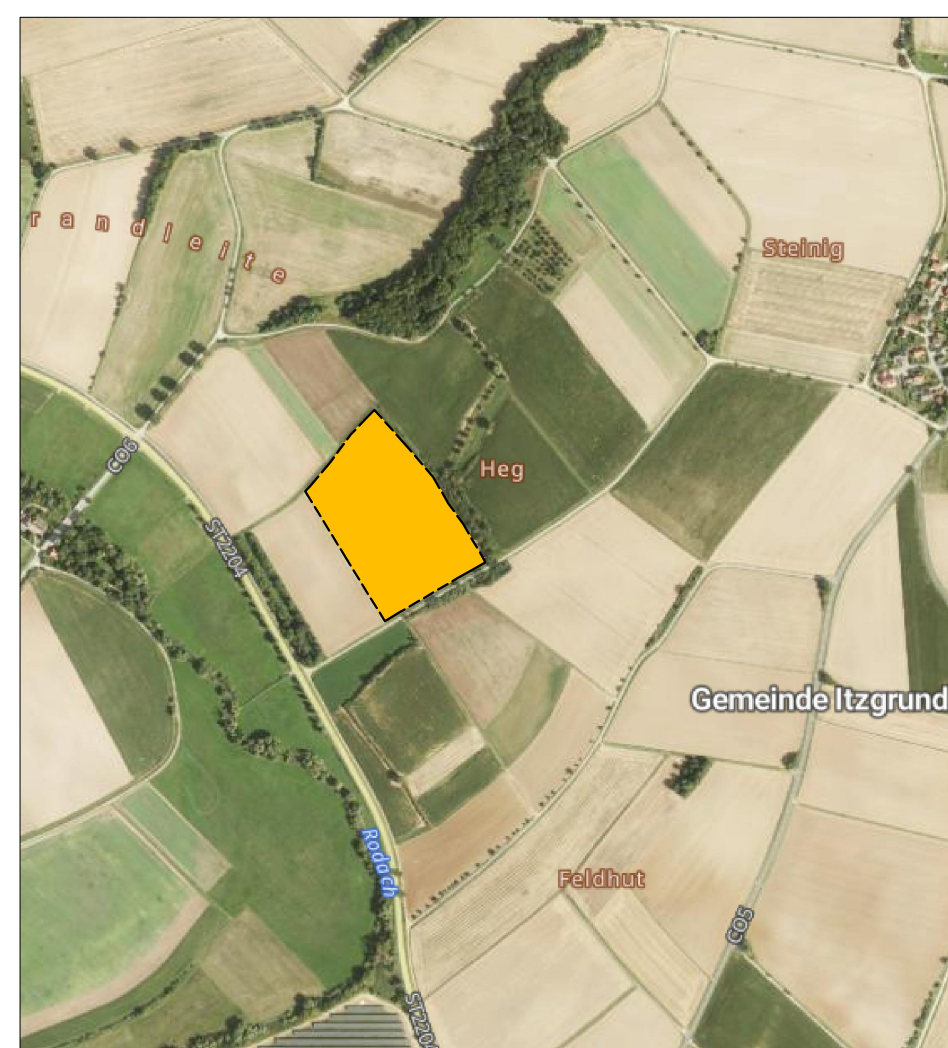
## HINWEISE

**Denkmalschutz**  
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Vergräbnisses betrifft die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.  
Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf der Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

**Drainagen**  
Sollten während der Bauphase Drainagen zerstört werden, so sind diese vom Vorhabensträger / Betreiber funktionsfähig wiederherzustellen.

**Durchführungsvertrag**  
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage in landwirtschaftliche Nutzfläche. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile, einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. BauGB §12 Abs. 1 geschlossen, in dem u.a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.

**Brandschutz**  
Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4x Papierform, 1x digital PDF). Der Plan soll min. die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, sowie die nächste Löschwasser Versorgung enthalten.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan

### "Agrovoltaikanlage an der Heg"

-Vorentwurf-

## Planteil A und Textteil B

Gemeinde: Gemeinde Itzgrund  
vert. durch den Bürgermeister  
Rathausstraße 4  
96274 Itzgrund/Kaltenbrunn

Vorhabensträger: Andre Späth  
Welzberg 9  
96274 Itzgrund

Bauort: Flurst. Nr.: 923, 927  
Gemarkung: Schottenstein



Gemeinde: Itzgrund, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Itzgrund

Entwurfsverfasser: Hildburghausen, den \_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. (TU) Dierk Pfränger

Entwurfsverfasser : **bau projekt**  
BAUPLANUNG  
ENTWURF & DESIGN  
BAUBETREUUNG

**Dierk Pfränger**  
Diplom - Bauingenieur (TU)

Mariehofstraße 5  
98 646 Hildburghausen  
Tel. : 0 36 85 / 70 31 27  
Fax: 0 36 85 / 70 31 00  
Funkt. 0170 / 9 00 11 78  
e-mail: bauprojekt\_pfranger@onlin.de  
info@bauprojekt-pfranger.de  
Internet: http://www.bauprojekt-pfranger.de

Maßstab: 1:1000 Hildburghausen, 11.02.2026