

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET  
FREIFLÄCHENFOTOVOLTAIK SCHÄFTERSHEIM  
ALTER BÜHL**

Gemarkung Schäftersheim  
Stadt Weikersheim  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 21. September 2023

Änderungen zum Vorentwurf vom 17.11.2022 sind grün gekennzeichnet.

## 1 Rechtsgrundlagen

- |   |   |
|---|---|
| <b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) |
| <b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)                        |
| <b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)             |
| <b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170)                |
| <b>1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 04.04.2023 (GBl. S. 137)                  |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |  |  |
|--|--|
| <b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 11(1) BauNVO    | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet; hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente. Zur Verstärkung der Unterkonstruktion sind Gewichte zulässig, sofern es aufgrund der Untergrundbeschaffenheit notwendig wird.</p> <p>Zulässig sind zudem die für die Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Speicher, 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).</p> |
| <b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |  |
| <b>2.2.1 Grundflächenzahl</b><br>§ 19 (1) BauNVO                           | <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.</p> <p>Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p>  |
| <b>2.2.2 Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16 (2)4 und §18 BauNVO            | <p>Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 3,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist bis zu 3,50 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Geländehöhe beschreibt das Maß der mittleren am Gebäude anliegenden Höhe.</p>   |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)25a BauGB
- Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als Extensivgrünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer Fettwiese anzulegen und zu pflegen. Auch eine Mahd-gutübertragung von örtlich vorhandenen artenreichen Spenderflächen durch Heusaat ist möglich.
- In den Modulzwischenräumen: 1-2malige jährliche Mahd. Mahdruhe zwischen dem 5. Mai und dem 15. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Unter den Modulen: Einmalige Mahd ab März, um Altgras- und Altstaudenbestände zu entwickeln. Bei starkem Wuchs, der zu einer Beeinträchtigung der Anlage führen würde, ist ausnahmsweise ein zweiter Schnitt ab September möglich.
- Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
- In der Fläche pfg 1 innerhalb der Abstandsfläche zum Wald und entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine extensiv zu pflegende Blühfläche anzulegen. Die Fläche ist 1-2malig im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- In der pfg2 Fläche ist eine Obstbaumreihe mit standorttypischen Hochstammgehölzen (Anlage 1) im Abstand von 10 – 15 m anzupflanzen. Zwischen den Bäumen ist eine Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und 1-2malig im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- In der pfg3 Fläche ist eine 2-reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen (Pflanzqualität Str 2xv 60-100). Die Hecke kann alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- In der pfg4 Fläche ist eine dauerhafte Brachfläche mit unterschiedlichen Entwicklungsphasen herzustellen. Das Areal ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise umzubrechen und neu einzusäen.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- Die Einsaat, bzw. Begrünung des Plangebietes sollte rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen, um eine stabile Grasnarbe zu etablieren. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht und entsprechend der Vorgaben zu pflegen und fortzuführen.
- 2.5 Schutz der Biotopstrukturen**  
§ 9 (1)25b BauGB
- Die angrenzenden Biotopstrukturen als ökologisch wertvolle Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.

**2.6 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen. Lediglich angrenzende Ackerflächen dürfen auch zur Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen verwendet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hat der Baubeginn im Zeitraum von 15. August bis 15. Februar stattzufinden.

Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen.

~~Alternativ zur Begehung kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden. Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Ackerfläche freigehalten.~~

**2.7 Externe Ausgleichsflächen**  
§ 1a (3) BauGB

Durch die Überplanung der Ackerfläche gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch die Anlage einer mehrjährigen Buntbrache (CEF-Maßnahme) im Umfang von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> auszugleichen. Der Ausgleich ist auf zwei getrennte Teilflächen zu verteilen.

Als Standorte der externen Ausgleichsflächen werden 1.000 m<sup>2</sup> auf dem Flst. 553 und 2.000 m<sup>2</sup> auf dem Flst. 831 der Gemarkung Nassau, Stadt Weikersheim, festgesetzt.

**2.8 Beleuchtung**

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind zum Schutz von Flora und Fauna 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.

**2.9 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

**2.10 Zeitliche Befristung**  
§9 Abs.2 Nr.2 BauGB

Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: 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 24 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

### 3 Hinweise

#### 3.1 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.

#### 3.2 Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Anlage ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen soweit wie möglich vermieden/vermindert werden. Hierzu ist z. B. auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche und/oder Materiallagerfläche genutzt werden, auf den Einsatz von geeigneten Hilfsmitteln (Baggermatten, Fahrbohlen, Kettenfahrzeuge, etc.) zurückzugreifen. **Die Befahrung mit schweren Radfahrzeugen ist nicht zulässig. Bei temporären Baustraßen ist nach Rückbau der Ursprungszustand wiederherzustellen.** Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/ beseitigen. Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z. B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

#### 3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des Oberen Muschelkalks sowie des Lettenkeupers. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein (z. B. im Bereich eines Transformatorenhäuschens), wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.4 Blendung** Eine Blendung des Verkehrs auf der GVS Schäfersheim -Strüth ist im Bedarfsfall mittels geeigneter Maßnahmen auszuschließen.
- 3.5 Stoffeinträge** Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrollen an den Baufahrzeugen (Kraftstoff und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.6 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 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 Tischen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.8 Rückbauverpflichtung** Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 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: 1.500 wurde auf Basis der ALKIS- Daten durch die Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan Sondergebiet `Freiflächenfotovoltaik Schäfersheim Alter Bühl` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und den örtlichen Bauvorschriften als separate Satzung. Weiterhin liegt den Satzungen eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.

Ausgefertigt

Stadt Weikersheim, den

---

Bürgermeister Nick Schuppert

**Anlage1 : Gebietsheimische Gehölze**

<b>Bäume</b>	<b>Landschaftssträucher</b>	<b>Obstgehölze</b>	<b>Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)</b>
Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	<b>Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)</b>	<b>Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)</b>
Carpinus betulus Hainbuche	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Sorbus aucuparia Vogelbeere	Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn	Gelbmostler	Glockenapfel
	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	<b>Pflaumen</b>	Roter Boskoop
	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszweitsche	<b>Wildobst</b>
	Salix caprea Salweide	<b>Kirsche</b>	Holunder, Sambucus nigra
		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkirsche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraeaster