

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
`FREIFLÄCHENFOTOVOLTAIK NEUBRONN
OBERNDORFER WEG`**

Gemarkung Neubronn
Stadt Weikersheim
Main-Tauber-Kreis

Stand: 21. September 2023

Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.02.2023 sind grün gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 23.08.2023 (BGBl. I Nr. 221) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | 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)

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB
§ 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> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
§ 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> |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen
§ 16 (2)4 und §18 BauNVO | <p>Die Höhe der Solarmodultische ist mit maximal 3,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt. 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. Diese müssen brechbar sein und gemäß Punkt 8.2 AVV mit infrarotkompatibler Beleuchtung ausgestattet sein.</p> <p>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 den pfg1 - Flächen ist eine Saumvegetation mit standortgerechtem Saatgut, z.B. 'Feldrain und Saum' – Ursprungsgebiet 11 - der Firma Saaten-Zeller, herzustellen. Die entsprechenden Bereiche sind alle 1 bis 3 Jahre zu mähen.
- In der pfg2 - Fläche ist eine extensive Blühfläche mit standortgerechtem Saatgut, z.B. 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller oder 'Wildacker-Wildäsung' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, anzulegen. Die Fläche ist 1-2malig im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- 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 Abstände zur Mittelspannungsleitung**
- Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der Mittelspannungs-Freileitung und den zu errichtenden hochbaulichen Anlagen ist entsprechend der gültigen Norm DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zum sonstigen Gelände muss mindestens 6 m betragen.

- 2.7 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 01. September 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.
- 2.8 Externe Ausgleichsflächen**
§ 1a (3) BauGB
- Durch die Überplanung der Ackerfläche gehen Quartiere von Bodenbrütern verloren, dieser Lebensraumverlust ist durch eine externe CEF-Maßnahme im Umfang von 2.000 m² auszugleichen. Als Standort der externen Ausgleichsfläche wird Flst. 636 der Gemarkung Neubronn festgesetzt. An der östlichen Flurstücksgrenze zum Flst. 695 (Flurweg) ist eine ein- bis mehrjährige Buntbrache im Umfang von 30 x 66,6 m mit regionalem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen.
- Details siehe Kapitel 6.4 der Begründung.
- 2.9 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.
- 2.10 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.
- 2.11 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 Rückbauverpflichtung** Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
- 3.2 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.
- 3.3 Hubschraubertief-
flugstrecke** **Haftungen der Bundeswehr aufgrund Emissionen und Beschädigungen durch Hubschraubertief-
flug im Zusammenhang mit dem vorliegenden Sicherheitskorridor sind ausgeschlossen.**
- 3.4 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 (wie Baggermatten, Fahrbohlen, etc.) zurückzugreifen. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen (Errichtungs- Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen) zu beheben/zu beseitigen. Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen (wie z. B. auch Fundamente) ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind – in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer – in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen.
- 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 Grundwasserschutz** Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 13.02.1995 des Wasserschutzgebietes der Hohenloher Wasserversorgungsgruppe u. Stadt Creglingen (128-214) sind einzuhalten.
- Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
Als Transformatoren sind in der Zone III des Wasserschutzgebietes Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- 3.8 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 von Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 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 Neubronn Oberndorfer Weg` 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