

# Stadt Weikersheim

## Bebauungsplan

### „Freiflächenfotovoltaik Neubronn Wüstenhube“



**A Planzeichnung – B Satzung – C Begründung – D Umweltbericht**

**Vorentwurf vom 15.12.2022**



Die Naturschutzplaner GmbH

Nürnberger Str. 28

74074 Heilbronn

Tel.: 07131 – 1245031

Email: [info@naturschutzplaner.de](mailto:info@naturschutzplaner.de)

## Präambel

Die Stadt Weikersheim erlässt aufgrund der

- **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- der **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 **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des **§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) sowie
- des **§ 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

folgenden Bebauungsplan

## Bebauungsplan „Freiflächenfotovoltaik Neubronn Wüstenhube“

für das Flurstück 723, Gemarkung Neubronn als Satzung.

### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächenfotovoltaik Neubronn Wüstenhube“ gilt die vom Büro „Die Naturschutzplaner GmbH“ ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 15.12.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan werden folgende Gutachten beigelegt:

- Umweltbericht
- Artenschutzfachliches Gutachten „Bebauungsplan Freiflächenfotovoltaik Neubronn Wüstenhube“

## **B Textliche Festsetzungen (Satzung) und örtliche Bauvorschriften**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 (1) BauNVO)**

Die im Geltungsbereich als Sondergebiet (SO) definierte Fläche wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fotovoltaik festgesetzt. Im Sondergebiet sind erlaubt:

- Fotovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- erforderliche Einzäunungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur (z. B. Trafo, Wechselrichter, Speicher), zugehörige Leitungen
- wassergebundene Zuwegungen zur technischen Infrastruktur
- Kameramasten

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 16 – 21a und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.

Die Höhe der Fotovoltaik-Module inklusive Aufständern beträgt max. 3,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.

Die überbaubare Fläche für Gebäude der technischen Infrastruktur beträgt innerhalb des Sondergebiets max. 100 m<sup>2</sup>. Die max. zulässige Wandhöhe wird auf 4,0 m festgesetzt, gemessen von der anstehenden Geländeoberfläche bis zur äußeren Dachhaut.

Innerhalb des Sondergebiets sind Zuwegungen zu den Gebäuden der technischen Infrastruktur in Form von wassergebundenen Wegen und Kameramasten mit einer Höhe von bis zu 8 m gemessen von der anstehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Kameramastes zulässig.

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Zuwegungen zu den Gebäuden der technischen Infrastruktur in Form von wassergebundenen Wegen, Kameramasten und Einfriedungen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **3. Zeitliche Befristung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

Ab Satzungsbeschluss sind die im Bebauungsplan festgesetzten und sonstigen Nutzungen und Anlagen zulässig, bis zu dem Zeitpunkt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen, zu dem die Anlagen mehr als zwei Jahre nicht betrieben wurden.

Nach Ablauf der Frist ist die Anlage zurückzubauen und die Nutzung der Fläche als Freiflächenfotovoltaikanlage unzulässig. Die Fläche ist dann wieder der ursprünglichen Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) zuzuführen.

## **4. Bodenbefestigung**

Die Verwendung von chemisch behandeltem Holz als Aufständering ist nicht zulässig. Die Module bzw. die Aufständering ist mit Rammfundamenten aus Metall am Boden zu befestigen. Bei Gründungsproblemen können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt-, Streifenfundament) erstellt werden.

## **5. Erschließung**

Die Erschließung der Freiflächenfotovoltaikanlagen erfolgt über einen bestehenden Weg südlich angrenzend an den Geltungsbereich.

## **6. Grünordnerische Maßnahmen**

### **6.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die Flächen unter und zwischen den Fotovoltaik-Modulen sowie die nicht überbaubaren Flächen und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen innerhalb des Sondergebiets sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Als Saatgut sind gebietsheimische Mischungen gem. zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zert. zu verwenden, z. B. Saatgutmischung für Fett-/ Frischwiesen. Der Kräuteranteil soll ca. 30 % betragen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Es wird darüber hinaus empfohlen, an den Randbereichen z. B. zur Einfriedung stellenweise zusätzliche Altgrasstreifen zu belassen, die keiner jährlichen Mahd unterliegen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Anlage durchzuführen und fachgerecht für die Dauer der Betriebszeit der Anlage zu pflegen. Insgesamt ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden unzulässig.

Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind frühzeitig von der Gesamtfläche zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

### **6.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

In den Geltungsbereich ragt sehr kleinflächig eine Heckenstruktur hinein. Diese Fläche wird mit einer Pflanzbindung festgelegt. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze und gewachsenen Strukturen (u.a. Ruderalflur/Saumstrukturen) zu erhalten.

Bei Beschattung von Fotovoltaikmodulen können Einzeltriebe des Gehölzbestandes entnommen werden. Die Pflege der Heckenstruktur und der angrenzenden Ruderal-/ Saumflur in Form von Unterhaltungs- bzw. Erhaltungspflege ist weiterhin zulässig. Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dürfen nicht eingezäunt werden. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind frühzeitig von der Gesamtfläche zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB**

- a) Die Baufeldfreimachung inklusive der Aufständigung der Fotovoltaikmodule im Bereich der Eingriffsflächen sollte grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von bodenbrütenden Arten (Feldlerche) erfolgen (01. Oktober – 15. März). Wird fachgutachterlich sichergestellt, dass keine Brut im Eingriffsbereich stattfindet, kann eine Baufeldfreimachung inklusive der Aufständigung der Fotovoltaikmodule auch das gesamte Jahr über stattfinden. Um eine Ansiedlung von Bodenbrütern im Eingriffsbereich zu verhindern, können ab Mitte März ständige Bodenbearbeitungen (Grubbern) mindestens im 10-tägigen Turnus durchgeführt werden. Alternativ kann der Eingriffsbereich auch vor der Brutzeit mit Flatterband abgespannt werden, um die Fläche als potenzielles Bruthabitat unattraktiv zu gestalten. Die genannten Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen bzw. zu überprüfen.
- b) Ein Eingriff in die schmalen Extensivstrukturen, welche an die überplante Ackerfläche angrenzen (Böschungen, Feldhecken, Waldränder, Graben, Krautsäume) und potenzielle Lebensstätten von Zauneidechsen darstellen, soll gemäß Planung nicht erfolgen. Die als Lebensstätten von Zauneidechsen geeigneten Habitatstrukturen (vgl. Abb. 10 Umweltbericht) dürfen durch die Erschließung und die baulichen Tätigkeiten nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für den am südlichen Waldrand befindlichen Bereich der Zuwegung, in dem der bestehende Schotterweg ertüchtigt werden soll. Ein Eingriff in den Saumbereich am südexponierten Waldrand ist hierbei nicht zulässig. Sollte ein Ausbau des Schotterwegs im Waldrandbereich erforderlich sein, ist dieser in südliche Richtung (Ackerflächen) vorzunehmen.
- c) Eine Umweltbaubegleitung kann im Bedarfsfall sinnvoll oder erforderlich sein, um die nötigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen fachlich zu begleiten und auf Funktionalität zu überprüfen, bspw. bei der Sicherstellung, dass keine Bruten von Bodenbrütern im Eingriffsbereich stattfinden sofern die Bautätigkeiten nicht außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden können.
- d) Im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs ist eine mehrjährige Blühbrache bzw. Buntbrache zu entwickeln. Die Blühbrache sollte dabei eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> umfassen und eine Breite von ca. 12 m nicht unterschreiten (keine Anlage als schmaler Streifen). Des Weiteren sollte die Blühbrache aufgrund der Stör- und Kulissenwirkung einen Abstand von ca. 50 m zu zusammenhängenden Gehölzstrukturen (Hochhecken, Feldgehölze) aufweisen. Angrenzende Niederhecken oder kleinere Einzelbäume entfalten hingegen keine erhebliche Störwirkung und können daher als unproblematisch bewertet werden. Zu Waldrändern sollte ein Abstand von ca. 100 m eingehalten werden. Die Blühbrache darf nicht auf beschatteten oder feuchten Standorten angelegt werden.  
  
Im vorliegenden Fall steht nördlich angrenzend an den Geltungsbereich auf Flurstück 734 eine ackerbaulich genutzte Fläche zur Verfügung, auf der die CEF-Maßnahme für ein potenziell überplantes Feldlerchen-Revier umgesetzt werden kann (Abb. 12

Umweltbericht). Die Größe der auf dem Flurstück 734 zur Verfügung stehenden Fläche umfasst unter Berücksichtigung eines Abstands von ca. 50 m zu Feldhecken und ca. 100 m zum Wald insgesamt ca. 1,25 ha. Alternativ stehen auf Flurstück 699 und 701 insgesamt 3,6 ha Fläche zur Verfügung, auf der ebenfalls die CEF-Maßnahme für Feldlerchen umgesetzt werden kann (Abb. 12 Umweltbericht). Die Blühbrache muss innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche nicht dauerhaft an derselben Stelle bestehen; der Standort der Brache kann im Laufe der Zeit gewechselt werden.

Als Saatgut ist eine mehrjährige Blümmischung aus Wild- und Kulturarten oder gänzlich aus Wildarten zu verwenden (z.B. regionstypische Blümmischungen von Rieger Hofmann, Saaten Zeller etc.). Der Pflegeschnitt ist grundsätzlich an die Brutzeiten der Feldlerche anzupassen. Während der Brutzeit von April bis August darf kein Pflegeschnitt der Blühbrache vorgenommen werden. Der Pflegeschnitt sollte nach Möglichkeit nicht auf der gesamten Maßnahmenfläche erfolgen, sondern nur alternierend auf ca. 50 % der Fläche, d.h. etwa jeweils die Hälfte der Blühbrache auf der Maßnahmenfläche sollte über den Winter stehen bleiben. Im Folgejahr wird dann wieder auf der anderen Hälfte ein Pflegeschnitt vorgenommen (alternierende Bewirtschaftung). Ein Pflegeschnitt muss nicht jährlich vorgenommen werden. Auch die Anlage einer Blümmischung als Dauerbrache mit einer Standzeit von ca. fünf Jahren ist möglich. Die Maßnahmenfläche kann dann alle vier bis fünf Jahre umgebrochen und neu eingesät werden. Dies dient, sofern nötig, der Aufrechterhaltung eines lückigen Bestandes und beugt Dominanzen einzelner Arten vor. Einjährige Kulturen sind nicht zulässig. Düngemittel- und Pestizideinsatz auf der Maßnahmenfläche ist zu unterlassen. Grundsätzlich kann sich die Umsetzung der CEF-Maßnahme hinsichtlich der Artenzusammensetzung der Blümmischung sowie der Pflege an den Maßnahmen FAKT E7 („Lebensräume für Niederwild“) oder FAKT E8 (Mehrjährige Brachebegrünung „Ökologische Zellen“) orientieren.

Durch die Anlage der Blühbrache ist davon auszugehen, dass der entstehende Habitatverlust für Bodenbrüter (Feldlerchen) ausgeglichen wird. Durch das Nebeneinander von Extensivgrünland innerhalb der Fotovoltaikfläche, von weiterhin ackerbaulich genutzter Fläche und einer nahegelegenen Blühbrache erhöht sich der Struktureichtum im Umfeld des Geltungsbereichs und durch die geplante Extensivierung (kein Düngemittel- oder Pestizideinsatz innerhalb der Fotovoltaikfläche (Wiese) und der Blühbrache) ist darüber hinaus von einer Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit für Bodenbrüter auszugehen.

- e) Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen sowie die Baumaßnahmen selbst dürfen nur innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche erfolgen. Angrenzende Ackerflächen können zur Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen temporär genutzt werden. Das Umfeld der geschützten Biotope oder der Waldflächen sowie die Grabenstruktur westlich angrenzend an den Geltungsbereich sind zwingend von einer Bautätigkeit und Lagerung von Baumaterialien und Anlagenteilen freizuhalten.
- f) Zufahrtswege innerhalb des Sondergebiets sind als wassergebundene Wege umzusetzen.
- g) Zur Eingriffsminimierung ist die Verwendung von chemisch behandeltem Holz als Aufständering nicht zulässig. Die Module bzw. die Aufständering ist mit Rammfundamenten aus Metall am Boden zu befestigen. Bei Gründungsproblemen können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt-, Streifenfundament) erstellt werden.

- h) Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) sind zu beachten.
- i) Eine Beleuchtung der Anlage ist zum Schutz der Flora und Fauna unzulässig. Ausnahmsweise ist eine zeitlich begrenzte Beleuchtung der Anlage während der Bauphase, der Instandhaltungs-/Reparaturarbeiten und des Rückbaus aufgrund von Arbeitsabläufen möglich.
- j) Bei der Verwendung von Transformatoren mit grundwassergefährdenden Stoffen wie z. B. Ester- oder Ölkühlung, sind Transformatorstationen mit einer ausreichend dimensionierten Auffangwanne entsprechend den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) auszustatten.

## **7. Niederschlagswasser, Abwasser**

Das Niederschlagswasser wird flächig über den belebten Boden versickert.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen**

Der Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen erfolgt über Erdkabel. Der Netzverknüpfungspunkt befindet sich voraussichtlich bei Oberndorf.

### **8.2 Denkmalschutz**

Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich liegen nicht vor. Sollten bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zutage kommen, ist dies dem zuständigen Amt für Denkmalpflege gemäß § 20 DSchG) zu melden und diese sind bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächenfotovoltaikanlage Neubronn Wüstenhube“

### **9.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Zu errichten sind die Gebäude (Wechselrichter, Transformator, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen) mit einem Flachdach.

### **9.2 Einfriedung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Einfriedung zum Schutz der Fotovoltaikanlage ist mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen und Grundstücksgrenzen zu errichten.

Als Einfriedung der Anlage ist ein Stabgitterzaun oder ein Maschendrahtzaun ohne durchgehenden Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von max. 3,0 m bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm ist für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

## 10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB in Kraft.

Weikersheim, den.....

.....  
Nick Schuppert, Bürgermeister



## 11. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat Weikersheim am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Beschluss des Stadtrats über den Vorentwurf und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte am .....
3. Die Bekanntmachung zur Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom ..... erfolgte am ..... ortsüblich.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat mit Schreiben vom ..... vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Stadtrat Weikersheim am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat Weikersheim am ..... gefasst.
9. Der Bebauungsplan trat durch ortsübliche Bekanntmachung am .....in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weikersheim, den .....

.....  
Nick Schuppert, Bürgermeister