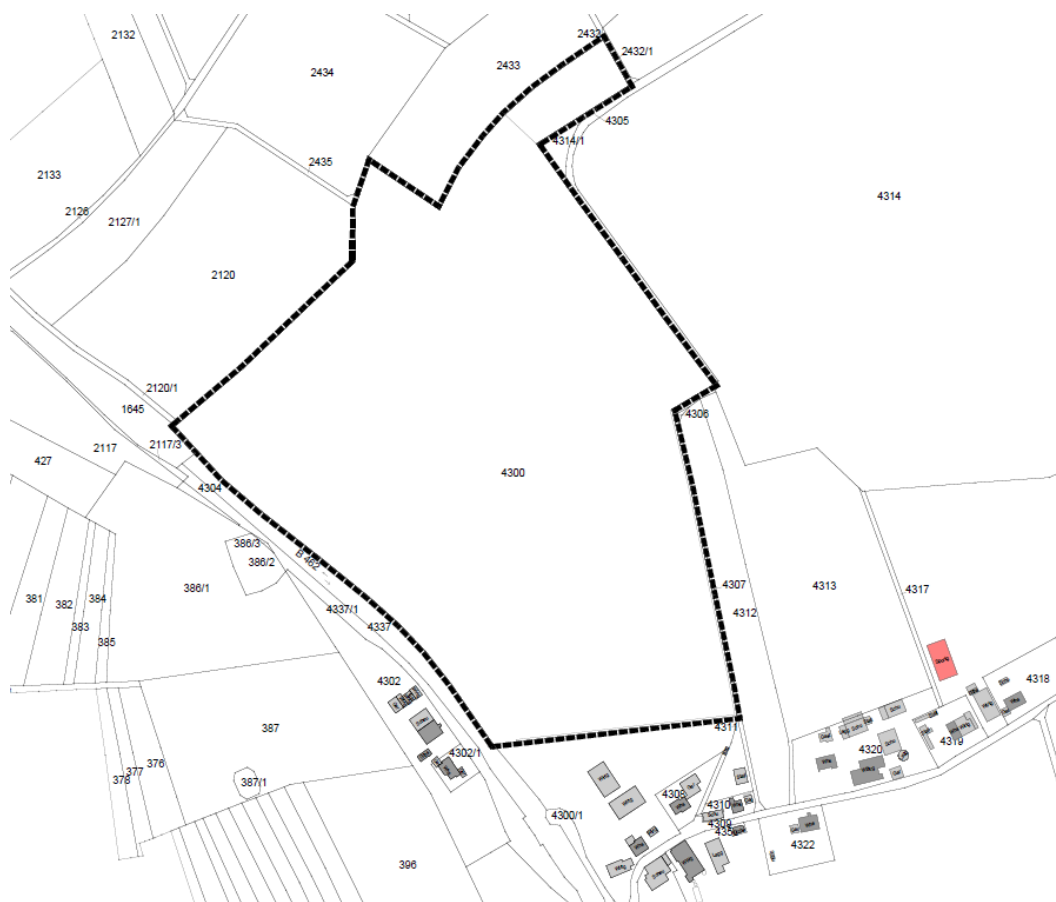

Bebauungsplan
„SO Photovoltaikanlage Hochwald“
Beb.-Plan Nr. Rw 343/22

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Rw 343/22

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet Photovoltaik

§ 11 (2) BauNVO

Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen die der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen. Dazu gehören insbesondere:

- Solarzellen und Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Tische),
- zugehörige technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Speicheranlagen etc.),
- Einfriedungen,
- sowie Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

Außerdem zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.
§§ 16 und 19 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 4,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Modulunterkante muss einen Mindestabstand von 0,8 m zum Boden aufweisen. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen sowie den sonstigen Nebenanlagen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m.
§§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze. Umzäunungen und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten.

1.1 Garagen und Carports § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m.
§ 23 BauNVO

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

1.2 Brandschutz

Die Textfestsetzungen bezüglich des Brandschutzes werden im weiteren Verlauf des Verfahrens mit den zuständigen Stellen abstimmt und zur Offenlage konkretisiert.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.3.1 Grundwasserschutz

Ölbefüllte Transformatoren sind in einer flüssigkeitsdichten und feuerfesten Wanne aufzustellen, die das gesamte Ölvolumen aufnehmen kann.

1.3.2 Minimierung von Versiegelung

Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Graswege, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

1.3.3 Beleuchtung (V5)

Eine Außenbeleuchtung der Solaranlage ist nicht zulässig.

1.3.4 Aufständering

Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 0,8 m lichte Höhe eingehalten wird. Punktuell darf von diesem Wert um - 30 cm abgewichen werden.

1.3.5 Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich der PV-Anlage / Sondergebiet (M1)

Die Fläche des Sondergebietes ist vollständig als Grünland zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die punktförmigen Versiegelungen durch die Fundamente der Modultische, notwendige Trafostationen bzw. Wechselrichter, Zuwegungen sowie für sonstige Bepflanzungen vorgesehene Bereiche. Das Grünland ist dauerhaft während des Anlagenbetriebs durch Beweidung (bspw. Mittels Schafen) und/oder Mahd extensiv zu pflegen. In den ersten drei Jahren erfolgt eine Ausmagerung des Standorts durch eine dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Für die Folgejahre wird eine ein- bis zweischürige Mahd mit Mahdgutabtransport festgesetzt (früheste Mahd ab 15. Juli). Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.3.6 Entwicklung von extensivem Grünland mit bodenbrüterfreundlicher Bewirtschaftung (M2)

Die Maßnahmenfläche ist vollständig als Grünland zu erhalten und dauerhaft während des Anlagenbetriebs durch Mahd extensiv zu pflegen. In den ersten drei Jahren erfolgt eine Ausmagerung des Standorts durch eine dreischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Für die Folgejahre wird eine zweischürige, streifenweise Mahd festgesetzt (früheste Mahd ab 1. August, Stoppelhöhe 10 - 14 cm). Zwischen den Mahdterminen müssen mindestens 6 Wochen liegen. Auch hier ist das Mähgut innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.3.7 Entwicklung von extensivem Grünland für Greifvögel (M3)

Die Maßnahmenflächen sind vollständig als Grünland mit Altgrasstreifen zu erhalten und dauerhaft während des Anlagenbetriebs durch Mahd extensiv zu pflegen. In den ersten drei Jahren erfolgt eine Ausmagerung des Standorts durch eine dreischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Für die Folgejahre wird folgende Pflege festgesetzt: Beide Maßnahmenflächen sind jährlich zu max. 50% der Fläche zu mähen (früheste Mahd ab 1. August, Stoppelhöhe 10 - 14 cm), sodass im alternierenden Rhythmus jeweils ein Streifen längs der Fläche überjährig als Altgrasstreifen verbleibt. Auch hier ist das Mähgut innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.3.8 Entwicklung eines Blühstreifens (M4)

In Maßnahmenfläche M4 ist außerhalb der Zaunanlage ein mindestens 1,5 m breiter Blühstreifen aus dem bestehenden Grünland zu entwickeln und dafür mindestens einmal jährlich ab Juli zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.3.9 Anlage eines Gehölzstreifens (M5)

Im Osten entlang des Wirtschaftsweges ist auf der gesamten Länge der in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmenfläche M5 ein einreihiger Gehölzstreifen herzustellen. Dafür sind im Abstand von 1,5 m niedrigwüchsige Sträucher (2xv) des Vorkommensgebietes „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

1.3.10 Begrünung der Einfriedungen (M6)

Der Zaun ist auf der gesamten Länge der Maßnahmenflächen M4 und M5 mit möglichst dauergrünen Kletterpflanzen (z.B. *Hedera helix* – Efeu) zu begrünen. Dafür ist mind. alle 2 m eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Dazu ist zweimal jährlich im Zuge der Pflegearbeiten auf der Fläche eine Wuchskontrolle durchzuführen. Die Vorgaben des § 40 BNatSchG sind zu beachten.

1.3.11 Einbringen von Kleinstrukturen für Reptilien (M7)

Zur Strukturanreicherung für Reptilien sind in beiden Maßnahmenflächen M3 randlich jeweils 6 Steinschüttungen und 6 Totholzhaufen räumlich locker gruppiert einzubringen.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz vor
Lichtemissionen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Solarmodule sind so auszuführen, dass keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen (Bundesstraße B462) bzw. für die angrenzende Wohnnutzung im Süden (bzw. Südosten/-Westen) entsteht.

1.5 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen
24 BauGB

§ 9 (1) Nr.

Zentrale Wechselrichter sind innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes nicht zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Rw 343/22

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1-3 LBO

2.1.1 Gestaltung Solarmodule

Solarmodule sind ausschließlich aus reflektionsarmem Material herzustellen.

2.1.2 Einfriedungen (V4)

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Abstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.

Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern oder Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind entsprechend der Vorgaben nach M 6 einzugrünen.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg zulässig.

2.2 Auffüllungen und Abgrabungen § 74 (3) Nr. 1 LBO

Das Gelände ist auf 90% der Grundstücksfläche unverändert zu erhalten. Auf den übrigen 10% der Fläche sind Auffüllungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3 Hinweise

Schutzgut Tiere

Reduzierung der Baustellenbeleuchtung (V5)

Lichtemissionen durch die Beleuchtung des Baustellenbereichs sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist daher eine Ausleuchtung des Baustellenbereichs möglichst gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte nur wenn nötig erfolgen und wenn dann in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind möglichst so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt. Es sind möglichst punktgenaue, weniger diffuse nächtliche Beleuchtungen zu verwenden. Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden.

Bauzeitenbeschränkung/Unattraktivgestaltung für die Feldlerche (V6)

Falls Bautätigkeiten zwischen 01. April und 31. Juli stattfinden oder bei Fortführung von Baumaßnahmen nach längeren Pausen in diesem Zeitraum, müssen die Eingriffsflächen in diesem Bereich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände von Beginn der Bruttätigkeit (ab 15. März) und bis zum Baubeginn unattraktiv gestaltet werden, um so ein Ansiedeln und Brut der Feldlerche zu vermeiden. Die Vergrämung erfolgt durch regelmäßiges Grubbern der Fläche (alle 7-14 Tage). Der Erfolg der Vergrämung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

In den Zeiträumen 15. März bis 31. März sowie 01. August bis 31. August sind Bautätigkeiten nach vorheriger Besatzkontrolle durch eine versierte Fachkraft möglich.

Bodenschutz (V1)

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten. Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung sowie der Bodenverwertung, sofern erforderlich, zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Baubezogene Schutzmaßnahmen:

- Beachtung der einschlägigen DIN-Normen, insb. 18915, 18300, 19731, zum Umgang mit Boden während der Bauphase (u.a. Lagerung von Erdaushub). Der anfallende Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern und, wenn er nicht vor Ort wieder eingebracht werden kann, ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.
- Arbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach Niederschlägen die Gefahr von Bodenverdichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden). Die Fachnormen dazu sind zu beachten.
- Sollten dennoch Bodenverdichtungen außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten durch (Tiefen-) Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte alle nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen umfassen.

Entwässerung/ Grundwasserschutz (V2/V3)

Das auf den aufgeständerten Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln.

Durch die Versickerung dürfen angrenzende Grundstücke / Gebäude nicht nachteilig beeinflusst werden (z.B. durch Vernässung, Überflutung etc.)

Bei Reinigungsarbeiten der Module ist vollständig auf den Einsatz von wassergefährdenden Substanzen zu verzichten. Die Vorgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS)“ sind zu beachten und einzuhalten.

Denkmalschutz

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Ausgefertigt, den ____.

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister



Der Planverfasser

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „SO Photovoltaikanlage Hochwald“ am _____._____ - in Kraft.

Rottweil, den _____._____

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister